

Articolo 1138

Regolamento di condominio

“Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l’uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell’edificio e quelle relative all’amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l’iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la previsione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall’assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell’articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell’articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell’articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”.

SENTENZE

- In materia di condominio, le condotte pregresse dei condomini ispirate a scarso rispetto di norme regolamentari di per sè chiare non potrebbero assurgere ad interpretazione delle stesse, allorchè anche un singolo condomino manifesti il proprio dissenso, lamentandone la specifica violazione, nell’esercizio del proprio diritto sulle parti comuni. Tali prassi o usi non potrebbero modificare il regolamento per difetto del requisito di forma scritta *ad substantiam* (Cassazione Civile, Sezione II (Sentenza), 07.06.2011, n. 12291).
- In caso di violazione del regolamento contrattuale ad opera del conduttore, solo nell’ipotesi di richiesta nei confronti di questi, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell’ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell’uso cui è adibito il negozio. Nell’ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all’esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (Cassazione Civile, 27.05.2011, n. 11859).
- In tema di condominio degli edifici e nell’ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell’edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Infatti il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall’art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (Cassazione Civile, Sezione II, 27.05.2011, n. 11859).
- L’interpretazione degli atti di autonomia privata si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice del merito e censurabile in sede di legittimità solo per il caso di insufficienza o contraddittorietà di motivazione tale da non consentire la ricostruzione dell’iter logico seguito per giungere alla decisione, ovvero per il caso di violazione delle regole

ermeneutiche di cui all'art. 1362 c.c. e ss.. L'individuazione della volontà contrattuale - che, avendo ad oggetto una realtà fenomenica ed obiettiva, si risolve in un accertamento di fatto - è censurabile non già quando le ragioni poste a sostegno della decisione siano diverse da quelle della parte, bensì quando siano insufficienti o inficiate da contraddittorietà logica o giuridica. Non è quindi sindacabile in sede di legittimità la scelta da parte del giudice del merito del mezzo ermeneutico più idoneo all'accertamento della comune intenzione delle parti, qualora sia stato rispettato il principio del gradualismo, secondo il quale deve farsi ricorso ai criteri interpretativi sussidiali solo quando i criteri principali (significato letterale e collegamento tra le varie clausole contrattuali) siano insufficienti all'individuazione della comune intenzione stessa (Cassazione 27.05.2011 n. 11859).

- In tema di condominio, il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva (Cassazione 15/02/2011 n. 3705).
- Il regolamento di condominio che abbia natura (o meglio origine) contrattuale (o esterna) è in ogni caso atto di produzione essenzialmente privata anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, incidenti, cioè, sulle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio. A conferma di ciò può osservarsi: che il giudice può approvare il regolamento formato su iniziativa di un condominio, ex art. 1138 C.C., comma 2, ma non predisporlo a propria cura; che nel caso di sua adozione giudiziale l'efficacia cogente del regolamento nei confronti dei condomini dissenzienti è mediata dall'art. 2909 c.c.; che l'estensione dell'efficacia di esso anche a coloro i quali non presero parte alla sua formazione è attuata *propter rem*, lì dove, per contro, il dovere di osservanza di un atto (eteronomo e dunque) propriamente normativo prescinde, per il grado di generalità ed astrattezza che lo assiste, da una necessaria ambulatorietà passiva (Cassazione Civile, 07.06.2011, n. 12291).
- Il regolamento del condominio è vincolante per i condomini e, fino a quando non vengono introdotte delle modifiche, devono applicarsi tutte le disposizioni regolamentari in parola. Sulla scorta di quanto indicato, il regolamento condominiale avente natura contrattuale e che prevede modalità di ripartizione delle spese in deroga al criterio legale stabilito dall'articolo 1123 c.c., deve pertanto essere applicato a nulla rilevando che, per molto tempo, erano stati utilizzati dal Condominio altri criteri, diversi da quelli previsti dal regolamento stesso. Si consideri infatti che, ai sensi dell'art. 1138 c.c., comma 2 ciascun condomino può prendere l'iniziativa per l'eventuale revisione o modifica del regolamento vigente (Cassazione 09/08/2010 n. 18486).
- In tema di comunione, non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune (art. 1106 c.c.), rientra nelle attribuzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando - contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali - lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea (Cassazione 04/06/2010 n. 13632).
- In materia di condominio, l'art. 1138 c.c., pur elencando alcuni casi specifici di inderogabilità prevede in via generale il divieto di menomare (tramite un regolamento approvato con le usuali maggioranze) i diritti dei singoli condomini quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni; e non vi è dubbio che tali diritti comprendano i diritti sulle cose comuni (Appello Firenze 27/11/2009).

- Per contestare una delibera di assemblea condominiale con la quale era stato approvato un regolamento condominiale che prevedeva, tra l'altro, restrizioni della destinazione d'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di singoli condomini, questi ultimi debbono agire nei confronti degli altri condomini e non del condominio, vale a dire del suo amministratore, il quale è privo di legittimazione passiva ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, in quanto la lite non riguarda "le parti comuni dell'edificio" (Cassazione 29/04/2009 n 10036).
- Il regolamento condominiale - ancorchè di natura contrattuale - ove si limiti a disciplinare l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, e contempla una materia che rimane nell'ambito dell'organizzazione della vita interna del condominio, ben può essere modificato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ. (Nel caso di specie l'assemblea, con la maggioranza di cui all'articolo 1136 c.c., aveva modificato il regolamento di condominio (avente natura contrattuale), disponendo la cessazione del vincolo di destinazione dei locali - di proprietà del condominio - destinati, l'uno, all'alloggio del portiere e, l'altro, all'impianto di caldaia. Tale delibera resta quindi assoggettata alla normativa che regola l'uso e il godimento delle cose comuni e correttamente e' stata quindi ritenuta, dal giudice del merito, sottoposta al principio di disponibilità da parte dell'assemblea) (Cassazione 30/11/2009 n. 28143).
- Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. La trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari non è necessaria in quanto, salvo i casi in cui le sono attribuite particolari funzioni soltanto notiziali oppure costitutive, è destinata normalmente a risolvere i conflitti tra diritti reciprocamente incompatibili, facendo prevalere quello il cui atto di acquisto è stato inserito prioritariamente nel registro immobiliare. Presupposto indefettibile dell'operatività dell'istituto è quindi la concorrenza di situazioni giuridiche soggettive che risultino in concreto inconciliabili, alla stregua dei titoli da cui rispettivamente derivano. Una tale situazione di conflitto non si verifica però quando una proprietà viene espressamente acquistata come limitata da altrui diritti, per i quali una precedente trascrizione non è quindi indispensabile, in quanto il bene non è stato trasferito come libero, né l' acquirente può pretendere che lo diventi a posteriori, per il meccanismo della "inopponibilità" (Cassazione 31/07/2009 n. 17886).
- Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune. Il detto regolamento, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, e' un atto volto ad incidere - con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di tale collettività - su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di diritti ed obblighi per tutti i condomini (Cassazione 17/04/2009 n 9317).
- In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. Att. cod. civ., la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad euro 0,05 (Cassazione 21.04.2008 n 10329).

- Anche se la clausola del regolamento condominiale che limita la possibilità del condomino di accettare la delega di due assenti non viola alcuna disposizione di legge e risponde unicamente all'esigenza di garantire il dibattito e la collegialità dell'assemblea, la partecipazione all'assemblea medesima di un condomino fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal Regolamento di condominio comporta un vizio nel procedimento di formazione della relativa deliberazione, dando luogo ad una ipotesi di annullabilità ai sensi dell'art. 1137 c.c. In quanto inficiato l'iter formativo della deliberazione assembleare, ogni condomino, purché assente o dissenziente, può chiederne l'annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Nella specie, tra l'altro, lo scomputo dei millesimi complessivamente riferibili ai condomini deleganti, comporta ex post il venir meno della maggioranza necessaria all'approvazione delle deliberazioni assembleari, risultando la partecipazione al voto, dopo lo scomputo suddetto di una percentuale inferiore alla metà del valore dell'edificio. Ne deriva, pertanto, l'annullamento delle deliberazioni in tal modo adottate dall'assemblea ed in questa sede impugnate (Tribunale Potenza, 04.07.2008).
- In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere dal condominio in violazione del regolamento condominiale (nella specie, consistenti nella installazione di tre panchine sotto il portico condominiale), nel caso in cui non sia stata adottata una valida e specifica deliberazione assembleare (Tribunale Monza 26.02.2008).
- In tema di condominio negli edifici qualora un singolo condomino voglia effettuare lavori per apportare modifiche vietate dal regolamento di condominio è necessario il consenso espresso dell'assemblea (Appello Genova 06/02/2007).
- Il condominio si costituisce anche con la prima vendita di una unità immobiliare compresa nell'edificio di proprietà del costruttore venditore purché il regolamento condominiale predisposto dall'originario unico proprietario e recepito nel primo atto di acquisto diviene pienamente efficace come regolamento che ha natura contrattuale per effetto della volontà delle parti espressa in tale atto. Tale regolamento deve avere forza vincolante nei confronti di altri successivi acquirenti dei piani se da essi accettato attraverso specifici atti di adesione al complesso delle norme regolamentari predisposte (Cassazione 30.09.2008 n 24305).
- Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cassazione 21.05.2008 n 12850).
- Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cassazione 21.05.2008 n 12850).
- A determinare la contrattualità dei regolamenti, sono esclusivamente le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri. Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la

medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione (v. art. 1136 c.c., comma 2) per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura (Cassazione 14.08.2007 n 17694).

- Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (Nella specie, la S.C., sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune) (Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626).
- Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari (Cass. civ., sez. II, 11 novembre 2002, n. 15794).
- Nel condominio negli edifici, le maggioranze necessarie per approvare le delibere devono ritenersi quelle richieste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'intero edificio. Anche nei casi di conflitto d'interesse tra taluni condomini e il condominio, la maggioranza richiesta per le delibere si rapporta alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio e al valore dell'intero edificio, e non già ai soli condomini e ai millesimi rappresentati dai condomini, i quali non versino in conflitto di interessi relativamente alla delibera. Detta deliberazione deve essere pertanto presa con il voto favorevole di tanti condomini i quali rappresentino la maggioranza personale e reale fissata volta per volta (Cass. civ. sent. 1201/02).
- In tema di condominio negli edifici, la costruzione di balconi pensili sul cortile comune è consentita al singolo condomino, purché ai sensi dell'art. 1102 c.c., non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. (Nella fattispecie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza con cui il giudice di merito aveva ritenuto che l'edificazione, nel cortile comune, di due balconi alterasse la destinazione del cortile medesimo, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che il bene era destinato ad assicurare) (Cass. civ., sez. II, 27 agosto 2002, n. 12569).
- E' valida la clausola del regolamento condominiale che vieta ai condomini di rinunciare all'uso dei servizi comuni (Cassazione 21.05.2001 n 6923).
- Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca; ne consegue che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo

del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando le sue clausole, *per relationem*, nel contenuto dei singoli contratti (Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164).

- Ove alcuni condomini abbiano evocato in giudizio il proprietario e il conduttore di alcuni locali dello stesso edificio, chiedendone la condanna alla cessazione dell'attività svolta in tali locali (pescheria) in quanto contrastante con le prescrizioni del regolamento di condominio nonché al risarcimento dei danni, si realizza un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo, ai sensi dell'articolo 103 del c.p.c. che, per definizione, non comporta la necessità di disporre l'integrazione del contraddittorio in sede di impugnazione nei confronti di chi non sia stato chiamato in un successivo grado del giudizio, pur avendo partecipato al precedente (Cass. civ. sent. 8842/01).
- La rinuncia al riscaldamento centralizzato non è possibile in presenza di un esplicito divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale, il quale, mentre non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138, ultimo comma, del c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili. Con la conseguenza che il regolamento condominiale, anche se contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento con esonero dall'obbligo del contributo nelle spese di conservazione e manutenzione di detto impianto, ben può vietare la rinuncia ossia il distacco del proprio impianto da quello centralizzato, non essendo tale divieto in contrasto con la disciplina legale dell'uso della cosa comune (Cass. civ. sent. 6923/01).
- Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine e il procedimento di formazione, si configura in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto a incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico e a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale, quanto per i singoli condomini. Conseguenza da ciò che l'azione promossa per ottenere declaratoria della nullità totale o parziale (quindi anche di una sola clausola), del regolamento medesimo è esperibile da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri in situazione di litisconsorzio necessario, non potendo altrimenti risultare *utiliter data* l'eventuale sentenza di accoglimento (Cass. civ. sent. 2243/01).
- L'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile, in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (Cass. civ. sent. 11846/01).
- Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea, è nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (Cass. civ. sent. 15476/01).
- Le prescrizioni del regolamento di condominio devono essere rispettate non solo dai condomini, che da esse sono contrattualmente vincolati, ma anche dai conduttori, in quanto costoro – acquisendo, a titolo derivativo, dal proprietario locatore i suoi stessi obblighi – si trovano rispetto al condominio nella posizione dei loro dante causa nei cui confronti dette prescrizioni sono direttamente operanti; pertanto, la domanda di cessazione dell'uso illegittimo di una determinata attività può essere proposta anche nei loro confronti. Né l'anteriorità del contratto di locazione rispetto al regolamento di condominio, che vieti l'attività esercitata dal conduttore, può indurre a conclusione diversa perché il rapporto obbligatorio derivante da tale contratto costituisce un fatto estraneo al condominio che, non

subendone alcuna influenza, può sempre pretendere dall'inquilino il rispetto del vincolo reale costituito sul bene di proprietà esclusiva, purché, ovviamente, ne provi l'opponibilità al condomino locatore. Il conduttore, che sia costretto ad astenersi dall'esercizio dell'attività vietata, sarà, però, legittimato ad agire, per il risarcimento del danno subito, contro il locatore che, dando il proprio consenso, necessario per l'approvazione all'unanimità della disposizione regolamentare di divieto, abbia violato gli obblighi contrattuali assunti (Cass. civ. sent. 15756/01).

- E' nulla la delibera con cui l'assemblea condominiale abbia, a semplice maggioranza e non all'unanimità, deliberato di aggiungere ai divieti già elencati dal regolamento la voce battitura tappeti, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini (Trib. civ. Brescia, sez. II, 6 luglio 2000, n. 3066).
- Il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino *iure proprietatis* sulle parti comuni, disposto dal regolamento condominiale ed accettato nei singoli atti d'acquisto, ha natura negoziale e può essere modificato solo per iscritto e con il consenso unanime dei condomini (Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2000, n. 1830).
- Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario (ed unico) proprietario dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente tale predisposizione, ancorché nell'atto di acquisto sia previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto; in questa ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti volontaria adesione (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 856).
- L'interpretazione di un regolamento condominiale è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica dettate dagli articoli 1362 e seguenti del c.c. o per vizio di motivazione (Cass. civ. sent. 8877/00).
- La clausola del regolamento di condominio che fa divieto ai condomini proprietari del lotto del fabbricato di sostare con automezzi nel viale e nel cortile (comuni) o di servirsi della condotta di acqua esistente nel viale e nel cortile per il lavaggio dei detti automezzi mentre i proprietari di autorimesse possono sostare nel solo cortile e servirsi della detta condotta di acqua per il lavaggio delle loro macchine, ha natura contrattuale, atteso che con la stessa non si disciplina l'uso delle cose comuni ma si conferiscono su queste maggiori diritti ad alcuni condomini e per gli altri si stabiliscono delle limitazioni al godimento delle stesse. Ne segue, pertanto, che per la sua valida sostituzione o modifica è richiesto il consenso unanime dei condomini ed è affetta da nullità insanabile la deliberazione adottata a maggioranza dall'assemblea con la quale si autorizzano tutti i condomini a parcheggiare nel viale e nel cortile comuni (Cass. civ. sent. 13015/00).
- L'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale o vizio di motivazione. (Nella specie il giudice di merito, con la sentenza confermata dalla S.C., ha ritenuto che la destinazione a supermercato dei locali a piano terreno di un immobile facente parte di un complesso residenziale in località marina contrastasse con la norma regolamentare che precludeva per tutte le unità immobiliari alcune utilizzazioni specificamente indicate ed inoltre qualsiasi uso incompatibile con l'igiene, la sicurezza, il decoro, la quiete) (Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5393).
- Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini,

hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma cod. civ. (Cass. civ., Sezioni Unite, 30 dicembre 1999, n. 943).

- Qualora il regolamento condominiale non abbia natura contrattuale, l'assemblea dei condomini, anche in mancanza di unanimità, può modificare le disposizioni regolamentari in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, e cioè il diritto di ciascun condomino di trarre dalle cose comuni il massimo godimento possibile, dovendo, peraltro, la eventuale maggiore utilizzazione consentire, sia pure a livello di previsione potenziale, un godimento di pari natura ed intensità da parte degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1999, n. 1057).
- In caso di realizzazione di opere illegittime da parte del singolo condomino su cose di sua proprietà esclusiva, l'eventuale provvedimento di condono di cui all'art. 31 della legge n. 47 del 1985, essendo diretto alla sola regolamentazione dei rapporti tra l'autore dell'illecito e l'amministrazione pubblica, non può comprimere i diritti soggettivi dei privati, nella specie, i condomini, cui è, pertanto, consentito chiedere la riduzione in pristino. Né la citata normativa sul condono edilizio si pone in contrasto con il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 della Costituzione sotto il profilo della mancata previsione della efficacia di esso anche nei rapporti privatistici, avuto riguardo alla palese differenza che presenta la situazione pubblicistica disciplinata dall'istituto in questione rispetto a quella riguardante i rapporti tra privati (Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8486).
- Il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato ed approvato, così che le sue clausole rientrano *per relationem* nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i relativi acquirenti (Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1999, n. 8279).
- In tema di condominio degli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre, balconi, ecc.) ha natura di obbligazione *propter rem*, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione (Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11692).
- Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie receipti come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia ommesso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari (Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688).

- Qualora il regolamento condominiale non abbia natura contrattuale, l'assemblea dei condomini, anche senza l'unanimità, può modificare le disposizioni regolamentari in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari di tutti i condomini. Per pari uso ciascun condomino può trarre dalle cose comuni il massimo godimento possibile, ma l'eventuale maggiore utilizzazione deve consentire, sia pure a livello di previsione potenziale, un godimento di pari natura e intensità da parte degli altri condomini. Non ledono il diritto esclusivo che ciascun condomino ha sulle cose comuni le disposizioni adottate dall'assemblea per limitare le modalità d'uso previste per detti beni dal regolamento condominiale non contrattuale. In quanto adottate per la generalità dei condomini, siffatte disposizioni, ancorché limitative rispetto alle originarie disposizioni regolamentari, mantengono inalterato il rapporto paritario che, per legge, deve essere assicurato tra tutti i condomini in ordine all'uso delle cose comuni, e devono, perciò, essere considerate legittime (Cass. civ. sent. 1057/1999).
- L'accettazione da parte dei condomini del regolamento condominiale e della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore, e allegati ai singoli contratti di vendita, dà luogo a una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio che vincola le parti, anche se tali criteri si discostano da quelli fissati dalla legge – attesa la derogabilità di questi ultimi – salva la possibilità di revisione della tabella millesimale per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Ne consegue che il regolamento condominiale e la tabella allegata, attesa la natura convenzionale, non possono pertanto considerarsi provvisori, in assenza di una modifica unanime da parte dei condomini o di un intervento dell'autorità giudiziaria, solo perché il costruttore si è riservato nel primo anno di vita del condominio la facoltà, spettante all'assemblea, di autorizzare modificazioni dell'immobile condominiale e dei singoli appartamenti (Cass. civ. sent. 985/1999).
- Le tabelle millesimali hanno natura di pattuizioni contrattuali sia ove predisposte dall'originario costruttore e inserite nell'atto di acquisto delle singole unità immobiliari, sia ove deliberate dall'assemblea; pertanto sono vincolanti per ciascun condomino sino alla loro revisione e rappresentano legittima base di calcolo anche se si siano verificate successivamente variazioni di consistenza così dell'edificio come di singole sue porzioni. Pertanto, il condomino che intenda impugnare un deliberazione condominiale sotto il profilo dell'invalidità della costituzione dell'assemblea o dell'approvazione della delibera stessa per l'assunta erronea individuazione degli aventi diritto a partecipare all'assemblea o per l'assunta erronea attribuzione dei millesimi pur conformi a tabella, ha l'onere di impugnare, contestualmente, la tabella millesimale e di chiederne la revisione o la modifica ex articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile (Cass. Civ. sent. 8116/1999).
- Le limitazioni dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli condomini possono essere introdotte, oltre che negli atti d'acquisto, anche con il regolamento di condominio: in tal caso, devono, per la loro validità, essere approvate e accettate da tutti i condomini, ovvero, nell'ipotesi che incidano solo su alcune delle unità comprese nell'edificio, dai rispettivi titolari; a tal fine, poi, il regolamento che quelle limitazioni prevede, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato e approvato, di modo che le sue clausole rientrano *per relationem* nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti (Cass. civ. sent. 8279/1999).
- Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale e allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare

l'uso dei beni comuni, hanno natura contrattuale. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del codice civile (Cass. civ. sent. 943/1999).

- Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749).
- In tema di condominio, l'indagine dell'opponibilità del divieto di destinazione d'uso posto dal regolamento contrattuale va condotta con esclusivo riferimento al contenuto della nota di trascrizione dello stesso regolamento, sicché, nel caso di divergenza tra i dati riportati nella nota e quelli desumibili dal regolamento, sono i primi a dover prevalere né i terzi sono tenuti a consultare il titolo costituito dal regolamento contrattuale (Cass. civ. sent. 6588/1999).
- La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione. Il regolamento condominiale, pertanto, può limitare il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'appartamento a cui la terrazza afferisce solo se esso ha natura contrattuale (Cass. Civ. sent. 7678/1999).
- Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 comma quarto c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile (Cass. civ., sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268).
- La compromissione del diritto di proprietà dei condomini può essere – per effetto di un regolamento contrattuale con il quale le parti sono libere di fissare i limiti che credono all'uso delle parti comuni dell'edificio e al diritto esclusivo del condominio – maggiore di quella stabilita dalla norma di cui all'articolo 844 del codice civile. Deve, in particolare, escludersi che l'obbligo reciproco contenuto in un regolamento condominiale – e valido per tutti i condomini – di non tenere negli alloggi cani, sia talmente limitativo del diritto di proprietà da poter essere paragonato al divieto, senza limiti di tempo per l'acquirente di un immobile e solo per lui, di utilizzazione dello stesso ai fini commerciali. L'onere che i condomini hanno inteso, consensualmente, porre a loro carico – infatti – non soltanto non incide sul contenuto essenziale del diritto di proprietà, ma consiste in una semplice reciproca volontaria limitazione dell'utilizzazione del loro bene al fine di fruirne meglio, sotto altro profilo, il godimento (Cass. civ. sent. 11281/1998).
- L'interpretazione del regolamento di condominio, da parte del giudice di merito, in quanto intesa a ricostruire la cosiddetta «volontà dell'assemblea deliberante», è insindacabile in sede di legittimità, se non rilevi violazione dei canoni ermeneutici oppure vizi logici (nella specie, in applicazione del riferito principio, la Suprema Corte ha confermato la pronuncia dei giudici d'appello secondo cui, premesso che nella comune e più diffusa accezione, il termine «locale» significa stanza, vano o, in ogni caso, luogo chiuso, il regolamento di condominio aveva impiegato il termine «locali» per designare sempre locali chiusi, per cui non potevano ricomprendersi tra i «locali» comuni – nella parte in cui detto regolamento faceva divieto di occupare con cose personali dei singoli condomini tali locali – viali o altri spazi aperti) (Cass. civ. sent. 10569/1998).

- In materia di uso delle parti comuni dell'edificio da parte del singolo condomino, quest'ultimo può utilizzare le cose comuni non solo secondo la destinazione usuale di esse, ma anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti, purché non ne venga alterata la normale destinazione né limitato il pari uso da parte degli altri condomini. Il pari uso non va inteso come uso identico, perché l'identità spaziale e temporale delle utilizzazioni concorrenti comporterebbe il sostanziale divieto per ciascun condomino di fare qualsiasi uso particolare della cosa comune. Pertanto esso va individuato facendo riferimento, con una valutazione di tipo astratto, al rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni da parte dei partecipanti al condominio. Conseguentemente, un'area esterna adibita a parcheggio dei condomini può essere da costoro utilizzata anche per parcheggiarvi roulotte, se il regolamento condominiale non prevede particolari divieti o limitazioni, trattandosi di un uso particolare delle cose comuni che non contrasta con la normale destinazione della cosa e che, come tale, è consentito a ciascun condomino quale esplicazione del suo diritto all'uso delle parti comuni (Cass. civ. sent. 9649/1998).
- E' manifestamente inammissibile, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 att. c.c., nella parte in cui prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento (Corte cost., ord. 11 dicembre 19/1997, n. 388).
- La trascrizione prevista dall'art. 1138, comma terzo, c.c. del regolamento di condominio nel registro (peraltro non istituito) di cui all'art. 1129 c.c. integra un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui inosservanza non comporta la nullità o l'inefficacia del regolamento approvato dall'assemblea dei condomini o predisposto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale. L'omessa trascrizione del regolamento nei RR.II. determina invece l'inopponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale delle eventuali clausole limitative di diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino senza influire anch'essa sulla validità ed efficacia del regolamento (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1998, n. 714).
- Il valore vincolante per tutti i condomini delle clausole contenute in un regolamento c.d. contrattuale è limitato alle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali. Rientrano nella prima categoria, e quindi possono essere modificate solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, le clausole che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento (Corte app. civ. Milano, 19 dicembre 19/1997, n. 3551).
- La norma del regolamento di condominio che stabilisca il divieto di destinare gli alloggi a uso diverso da abitazione e da «ufficio professionale privato», non può essere interpretata facendo solo riferimento all'attività professionale corrispondente agli schemi di cui agli articoli 2229 e 1742 del c.c., ma anche al divieto di usi contrari alla tranquillità dell'edificio (previsto dal medesimo regolamento) e alla *ratio* della legge sull'edilizia popolare e convenzionata, che ha inteso privilegiare l'utilizzazione propriamente abitativa degli alloggi. Pertanto, per verificare la corretta destinazione dell'alloggio, è necessario esaminare in concreto ogni singola fattispecie (Cass. civ. sent. 505/1997).
- Nel caso di violazione delle disposizioni legittimamente contenute nel regolamento di condominio, le quali stabiliscono il divieto di destinare i singoli appartamenti dell'edificio a determinati usi, il condominio può chiedere, nei diretti confronti del conduttore di un appartamento sito nel fabbricato condominiale, la cessazione della destinazione abusiva e l'osservanza in forma specifica delle istitute limitazioni, in quanto il conduttore non può trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore e ciò all'unica condizione che sia comprovata l'operatività della clausola limitativa o, in altri termini, la sua opponibilità al condomino locatore (Cass. civ. sent. 825/1997).

- Un regolamento condominiale che non sia anche contrattuale (tale è soltanto il regolamento approvato dalla totalità dei partecipanti, ovvero predisposto dal costruttore, ma trascritto e richiamato nei successivi atti di acquisto), non può ledere i diritti di ciascun condomino, e, comunque, nessun regolamento può impedire al partecipante alla comunione l'esercizio delle facoltà di chiedere la revisione o la modifica dei valori proporzionali (Cass. civ. sent. 875/1997).
- Le norme del regolamento condominiale, deliberato dalla semplice maggioranza, devono limitarsi al miglior godimento delle cose comuni e non possono menomare i diritti di proprietà che ciascun condomino vanta sulla cosa propria. Le clausole che pongono divieti e limiti all'uso e alla destinazione delle singole unità immobiliari, infatti, sono valide solo se siano approvate dalla totalità dei partecipanti al condominio, ovvero siano inserite in un regolamento contrattuale (Cass. civ. sent. 1909/1997).
- Ove il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività o ponga – all'utilizzazione delle porzioni di immobile di proprietà singola – limitazioni maggiori di quelle desumibili dal dettato dell'articolo 844 del c.c., non occorre accertare, al fine di ritenere illegittime determinate attività o determinate modalità di utilizzazione in quanto rientranti tra quelle vietate dal regolamento, se l'una o le altre integrino o meno altresì un'ipotesi di immissione vietata a norma dell'articolo 844 del c.c., con le limitazioni e i temperamenti indicati in tale norma, atteso che le norme regolamentari, di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse e/o maggiori rispetto a quelle stabilite dalla normativa statale (Cass. Civ. sent. 4332/1997).
- Il regolamento di condominio, predisposto dal costruttore–venditore, che contenga vincoli afferenti all'intero edificio, quando sia stato trascritto nei registri immobiliari, è opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento medesimo, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino porzioni dell'edificio direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono ricomprendersi, prima della conclusione del loro acquisto, tra i terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità (Tribunale Torino sent. 7327/1997).
- È lecita la deliberazione adottata da una assemblea condominiale che approvi (con il voto unanime dei soli condomini intervenuti) una mera integrazione al regolamento di natura contrattuale (e non una sua modificazione) con l'inserimento di una norma per cui gli spazi delimitati da linee gialle nei distacchi attornianti l'edificio devono essere destinati a posteggio condominiale e riservati alle sole persone, condomini o inquilini, residenti nell'edificio stesso (Trib. civ. Genova, sez. III, 18 luglio 1996, n. 2240).
- Le previsioni pattizie - contenute in un regolamento condominiale - che, disponendo la rimessione della definizione delle controversie agli arbitri, regolino anche la competenza del giudice ordinario, in quanto non attribuiscono agli arbitri funzioni giurisdizionali sostitutive di quelle spettanti al giudice ordinario, sono unicamente compatibili con l'ipotesi dell'arbitrato irrituale, che non esclude, infatti, la competenza e le funzioni del giudice ordinario, ma ne sospende provvisoriamente l'esercizio (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 novembre 1996, n. 11040).
- Le clausole del regolamento condominiale che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini, pertanto nulla in quanto adottata in assenza di un condomino, la delibera assembleare con la quale venga affidato ad un tecnico specializzato l'incarico di formare le tabelle millesimali. Detta delibera, pur costituendo un atto prodromico alla modifica del criterio di ripartizione delle

spese reca comunque un danno al condomino assente, il quale è pertanto legittimato ad impugnarla (Trib. civ. Verona, 29 giugno 1995).

- In tema di condominio, poiché l'art. 70 att. c.c. prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sono nulle, in quanto *contra legem*, le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1995, n. 948).
- L'art. 70 att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta pena privata che ha come destinatari i condomini. Essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale (Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1995, n. 10837).
- Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini; consegue da ciò che l'azione promossa per ottenere declaratoria della nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non da e nei confronti del condominio, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario, non potendo, altrimenti, risultare *utiliter data* l'eventuale sentenza di accoglimento (Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1995, n. 12342).
- L'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di accettare il regolamento condominiale che in futuro sarebbe stato formulato dalla società venditrice, non vale a conferire ad esso natura contrattuale, in quanto al momento del rogito lo stesso era inesistente (Trib. civ. Bologna, sez. I, 18 gennaio 1994, n. 1184).
- E' nulla la delibera con la quale un'assemblea condominiale approvi l'interpretazione autentica da dare al regolamento, nel senso di non ammettere la destinazione delle singole unità ad esercizio commerciale pur in assenza di qualsiasi norma specifica che imponga tale divieto, in quanto atto potenzialmente lesivo dei diritti individuali di ciascun proprietario ex art. 1138 c.c. (Trib. civ. Napoli, sez. X, 19 marzo 1994, n. 2774).
- Il regolamento dei rapporti tra i proprietari di distinte unità immobiliari site in un edificio soggetto a regime del condominio, non si esaurisce con le disposizioni relative ai rapporti di vicinato tra due proprietà finitime (emulazione, immissioni e servitù). Detti rapporti sono disciplinati anche dalle regole generali sulla responsabilità civile, essendo obbligato ciascun condomino propter rem a non eseguire nel piano o porzioni di piano di sua proprietà opere che rechino danno alle parti comuni o di proprietà esclusiva di altri condomini (Cass. civ., 10 dicembre 1993, n. 12152).
- I regolamenti condominiali, non approvati dall'assemblea, ma adottati coattivamente, in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun partecipante del condominio (con più di dieci componenti) di ottenere la formazione del regolamento della comunione, hanno efficacia vincolante per tutti i condomini, ai sensi dell'art. 2909 c.c., a seguito del passaggio in giudicato di detta sentenza (Cass. civ., sez. II, 1 febbraio 1993, n. 1218).
- E' nulla la deliberazione dell'assemblea di un condominio con la quale si adotti un regolamento condominiale con le modifiche che saranno apportate a mano su allegato accluso, poiché detta frase, risolvendosi in una sorta di approvazione preventiva di future modifiche, non identificate né in relazione all'oggetto né in relazione alla persona abilitata

ad effettuarle, determina l'indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto (Trib. civ. Prato, 18 giugno 1993).

- L'omessa trascrizione del regolamento di condominio rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto a terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario-venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di compravendita (Trib. civ. Lecce, sez. III, 23 novembre 1993).
- Un regolamento condominiale, se è stato regolarmente trascritto, non può essere che contrattuale atteso che la trascrizione immobiliare è assoggettata ad un preventivo controllo sostanziale e formale da parte di pubblici ufficiali che porta ad escludere la possibilità di una eventuale trascrizione di un regolamento non contrattuale (Corte app. civ. Milano, sez. I, 28 settembre 1993, n. 1764).
- Il regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore che contenga vincoli afferenti all'intero edificio - e, quindi, a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato - quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari, è opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono considerarsi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità (Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 2546).
- Il regolamento di condominio qualora abbia natura contrattuale (in quanto accettato da tutti i condomini), può imporre restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà. Tali limitazioni vincolano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (nella specie la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito, i quali avevano ritenuto che la clausola del regolamento, richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituiva titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dell'art. 1127 c.c.) (Cass. civ. sent. 395/1993).
- Il regolamento convenzionale di condominio – anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale – fa corpo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano almeno «per relationem», nel contenuto dei singoli contratti di acquisto. E trattandosi, in questo caso, di «relatio perfecta», in quanto il richiamo è opera di entrambi i contraenti, le singole clausole del regolamento di condominio restano fuori dalla previsione del secondo comma dell'art. 1341 c.c., che, nel sancire la necessità della specifica approvazione per iscritto di condizioni vessatorie, ha riguardo alle sole clausole, di contratti per adesione o analoghi che risultino predisposte da una soltanto delle parti contraenti (Cass. civ. sent. 395/1993).
- I regolamenti condominiali, non approvati dall'assemblea, ma adottati coattivamente, in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun partecipante del condominio (con più di dieci componenti) di ottenere la formazione del regolamento della comunione, hanno efficacia vincolante per tutti i condomini, ai sensi dell'art. 2909 c.c., a seguito del passaggio in giudicato di detta sentenza (Cass. civ. sent. 1218/1993).
- In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, rendono necessaria a causa della naturale

deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attengono a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza. La disposizione non riguarda pertanto le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 2018/1993).

- La clausola del regolamento di condominio di un edificio che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, ritenute incompatibili con l'interesse comune (nella specie divieto di destinare gli appartamenti a gabinetto odontotecnico), traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini, deve essere approvata all'unanimità e per avere efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto (Cass. civ. sent. 6100/1993).
- In tema di ripartizione delle spese del servizio condominiale di riscaldamento, i criteri stabiliti dai commi 1 e 2 dell'art. 1123 c.c. possono essere derogati secondo quanto sancisce detta norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare con unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio (Cass. civ. sent. 6231/1993).
- L'osservanza, da parte della minoranza dissenziente, della deliberazione legittimamente adottata dall'assemblea dei condomini dell'edificio per il regolamento interno della ripartizione delle spese per il godimento di parti comuni (nella specie, ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento), essendo esclusivamente dovuta alla efficacia vincolante dell'atto collettivo anche nei confronti dei dissenzienti, non esprime una volontà negoziale di tacita adesione e non può, pertanto, trasformare la delibera condominiale in regolamento contrattuale non più modificabile senza il consenso unanime delle parti (Cass. civ. sent. 72/97/1993).
- Il regolamento di condominio non può disciplinare, in quanto tale, le situazioni di diritto reale dei compartecipi in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprietà esclusiva, salvo che sia stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettato con i singoli atti d'acquisto, ovvero adottato con il consenso unanime dei partecipanti manifestato nelle debite forme. Pertanto la clausola contenuta nel regolamento unilateralmente predisposto dall'unico proprietario dell'edificio vale a costituire detta proprietà comune solo con il primo atto di trasferimento di porzione dell'edificio, di modo che se questo sia successivo alla trascrizione del diritto di un terzo, la clausola stessa non è opponibile al terzo medesimo, indipendentemente dall'eventuale priorità della trascrizione del regolamento (Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1992, n. 13179).
- E' ammissibile e vincolante la clausola compromissoria contenuta in un regolamento condominiale che deroghi a quanto stabilito nell'art. 1137 c.c. in quanto è da ritenere che anche la materia delle deliberazioni condominiali siccome attinente a diritti soggettivi patrimoniali disponibili, sia devolvibile ad arbitri (Trib. civ. Milano, 6 aprile 1992).
- Le disposizioni contenute nel regolamento condominiale obbligano non solo il proprietario-locatore ma anche il conduttore, il quale acquisisce dal locatore una posizione giuridica derivata che non può essere più ampia di quella del suo dante causa (Trib. civ. Milano, 6 febbraio 1992, n. 1283).
- In tema di condominio di edifici, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, 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 inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo

nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte *per relationem* di ogni singolo atto (Cass. civ., sez. II, 16 giugno 1992, n. 7359).

- Il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con essi purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano *per relationem* nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poiché il richiamo *per relationem* del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 c.c. che nel sancire la necessità della specifica approvazione fa riferimento alle sole clausole cosiddette vessatorie che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti (Cass. civ., 7 gennaio 1992, n. 49).
- Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. Ne consegue che qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività (nella specie: divieto di adibire i locali del fabbricato condominiale ad esercizio di ristorante) non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca oppur no immissione vietata a norma dell'art. 844 c.c., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condominio di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta *ex contractu* per il generale principio espresso dall'art. 1372 c.c.: (Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49).
- Il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio successivamente caduto in condominio se sia richiamato negli atti d'acquisto dei singoli condomini sì da formare parte integrante degli atti stessi, trae la sua forza vincolante non già dal consenso della semplice maggioranza dei condomini, come nel caso di vero e proprio regolamento di condominio disciplinato dall'art. 1138 c.c., bensì dalla volontà negoziale delle parti. Ne consegue che le modificazioni al regolamento di origine contrattuale possono essere apportate soltanto con il consenso di tutte le parti contraenti o con la partecipazione al giudizio delle stesse e non soltanto per deliberazione della maggioranza sì che l'azione proposta da uno o più condomini per conseguire la declaratoria di nullità del regolamento contrattuale deve avere necessari litisconsorti tutti gli altri condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza d'accoglimento ritenersi (Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1992, n. 11626).
- Nel prendere in locazione un immobile sito in Italia, anche se per adibirlo a sede della propria ambasciata, lo Stato straniero agisce *iure privatorum* ed è quindi obbligato anche a rispettare gli obblighi derivanti dalla soggezione al regolamento del condominio presso il quale esso abbia preso in locazione l'appartamento (Trib. civ. Milano, 30 gennaio 1992, n. 1076).
- Nel caso di presunta violazione del regolamento di condominio da parte dell'utilizzatore di un'unità immobiliare da lui posseduta a titolo di leasing, l'utilizzatore è passivamente legittimato, unitamente alla società di leasing, nell'azione promossa dal condominio al fine di fare accertare e cessare la violazione stessa (Trib. civ. Milano, 24 febbraio 1992, n. 2352).
- E' invalida la delibera assembleare che faccia divieto di accedere alla terrazza comune - destinata esclusivamente a copertura - per stendere i panni e battere i tappeti in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c., in virtù del quale ognuno può servirsi

della cosa comune purché non ne alteri la destinazione (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 gennaio 1991).

- Deve dichiararsi improponibile qualsiasi domanda formulata avanti la Magistratura Ordinaria se nel regolamento contrattuale i condomini si sono impegnati a sottoporre le loro liti al giudicato di un collegio di tre arbitri amichevoli compositori (Trib. civ. Milano, 10 giugno 1991).
- Non è nulla la clausola compromissoria non controfirmata esplicitamente da uno dei condomini qualora essa sia inserita in un regolamento condominiale avente natura contrattuale (Corte app. civ. Milano, 27 settembre 1991, n. 1498).
- Nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale, hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso della cosa comune e in genere le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali, senza che sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità (con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta per quelle contrattuali; con deliberazione dell'assemblea adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. per quelle regolamentari) possano incidere la loro comune inclusione nel regolamento e neppure l'eventuale esistenza nel medesimo di una clausola che stabilisca che le norme in esso contenute siano, senza distinzioni, suscettibili di modifiche deliberate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173).
- La clausola compromissoria, inserita in un regolamento condominiale di tipo contrattuale, riferentesi unicamente alle controversie tra i condomini e l'amministrazione, non è estensibile alle ipotesi nelle quali l'oggetto del contendere sia costituito da una delibera condominiale (Trib. civ. Milano, 14 marzo 1991).
- Ove un regolamento condominiale imponga ad ogni condomino un obbligo di non fare se non previa autorizzazione dell'amministratore, l'inadempimento dell'obbligazione relativa comporta - ex art. 2933 c.c. - il diritto degli altri partecipanti alla comunione di ottenere che sia distrutto, a spese dell'obbligato, ciò che è stato fatto in violazione dell'obbligo, senza che sia necessario accertare se sia stato recato un danno alle parti comuni dell'edificio, come prevede la norma di cui all'art. 1122 c.c. (Corte app. Torino, 3 luglio 1991, n. 905).
- Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto, si da far parte *per relationem* del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione. Tale adesione - e quindi la volontà del condomino di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile - deve risultare per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile e non per fatti concludenti, non potendo pertanto costituire adesione, con i conseguenti effetti vincolanti, l'applicazione e la presa di cognizione del regolamento stesso (Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9591).
- Ove un regolamento condominiale imponga ad ogni condomino un obbligo di non fare se non previa autorizzazione dell'amministratore, l'inadempimento dell'obbligazione relativa comporta - ex art. 2933 c.c. - il diritto degli altri partecipanti alla comunione di ottenere che sia distrutto, a spese dell'obbligato, ciò che è stato fatto in violazione dell'obbligo, senza che

sia necessario accertare se sia stato recato un danno alle parti comuni dell'edificio, come prevede la norma di cui all'art. 1122 c.c. (Corte app. civ. Torino, 3 luglio 1991, n. 905).

- In mancanza di una esplicita previsione regolamentare, è illegittima una deliberazione condominiale nella parte in cui stabilisce, a carico di alcuni condomini, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio (Pret. civ. Verona, 12 febbraio 1990, n. 135).
- La disposizione di cui al quarto comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (cosiddetto regolamento contrattuale) (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905).
- Il regolamento di condominio è obbligatorio nel caso che il numero di condomini sia superiore a dieci, e facoltativo in ogni altro caso; se i condomini sono solo due, possono trovare applicazione, in virtù del rinvio di cui all'art. 1139, le disposizioni sulla comunione (Trib. civ. Napoli, 4 febbraio 1990).
- L'interpretazione di un regolamento di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure di vizi logici o errori di diritto (Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1990, n. 8899).
- La disposizione di cui al quarto comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (cosiddetto regolamento contrattuale) (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905).
- Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione (accettazione da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari condominiali del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio; deliberazione dell'assemblea dei condomini votata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma secondo, c.c.) si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale dal condominio, che ne disciplina la vita e l'attività come ente di gestione (ferma l'inderogabilità di alcune norme concernenti specifici aspetti della disciplina legislativa), come atto volto ad incidere su di un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini con la conseguenza che l'azione promossa da uno o più condomini per ottenere la declaratoria di nullità del regolamento medesimo, per vizi attinenti al suo processo di formazione, deve avere come necessari contraddittori tutti gli altri condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza di accoglimento ritenersi *utiliter data* (Cass. civ., sez. II, 30 marzo 1990, n. 2590).
- L'applicazione della clausola compromissoria contenuta in un regolamento di condominio, secondo la quale qualunque controversia fra i condomini e tra questi e l'amministratore per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e contratto reggenti il condominio, ed in genere riferentesi comunque alla costituzione, esercizio ed eventuale scioglimento del condominio, sarebbe stata devoluta al giudizio inappellabile di un collegio arbitrale, non può essere estesa a questioni che nei rapporti condominiali possono avere trovato la loro occasione, ma che dipendono dall'interpretazione di norme generali che tutelano diritti di carattere assoluto, la cui fonte è estranea alla disciplina del condominio (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 28 dicembre 1989).

- La clausola regolamentare che prevede il pagamento di una somma a carico del condominio moroso nel versamento della sua quota spese, ha natura di clausola penale e qualora sia manifestamente eccessiva può essere ridotta equamente dal giudice, in base a criteri ispirati alle norme ordinarie in tema di inadempimento, seppur temperati dall'esigenza di dare rimarchevole peso all'esatto adempimento di obblighi di natura condominiale (Giud. conc. Verona, 19 aprile 1989, n. 170).
- Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto sì da far parte *per relationem* del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistino le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definito, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti adesione (Cass. civ., sez. II, 18 luglio 1989, n. 3351).
- Ai successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio non sono opponibili le norme del regolamento condominiale non trascritto nei pubblici registri immobiliari o nel registro di cui all'art. 1129 c.c., che prevedono limiti circa le possibilità di uso delle proprietà esclusive (Corte app. civ. Venezia, 19 settembre 1989).
- L'omessa trascrizione del regolamento di condominio - che ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. deve effettuarsi nel registro di cui all'art. 1129 cod. civ. - rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto ai terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario e venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di acquisto (Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5776).
- Ove il regolamento condominiale sia stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'immobile, l'acquirente di una delle unità immobiliari deve attenersi alle disposizioni regolamentari che limitano il suo diritto di proprietà esclusiva sempre che il suddetto regolamento preesista al momento della stipulazione del contratto di acquisto e risulti altresì manifesta, dal contesto dell'atto, la volontà di accettare le disposizioni limitative da parte dell'acquirente medesimo. Tali limitazioni configurano veri e propri oneri reali e possono consistere anche nel divieto di dare alle singole unità immobiliari del condominio una o più destinazioni possibili, sicché, nel caso di violazione delle relative disposizioni regolamentari, il condominio può chiedere (sia nei confronti del proprietario, sia nei confronti del conduttore qualora l'immobile sia stato locato) la cessazione della destinazione abusiva (Trib. civ. Genova, 18 marzo 1987).
- L'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché, espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre (Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1987, n. 1195).
- La disposizione di un regolamento condominiale di natura contrattuale che vieta qualsiasi innovazione o mutamento di destinazione delle cose comuni e delle proprietà particolari senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale non è nulla o inefficace, né contraria a diritto (Corte app. civ. Perugia, 17 agosto 1987, n. 217).
- Allorquando una clausola di un regolamento di condominio di natura contrattuale stabilisca, senza distinzioni, che le norme contenute nel medesimo sono revocabili e suscettibili di

modifiche ed aggiunte, purché queste risultino approvate dall'assemblea con le maggioranze necessarie per legge, il giudice del merito, chiamato ad accertare se sia legittima una delibera assembleare maggioritaria con la quale le spese di portierato siano state poste anche a carico dei condomini proprietari dei locali esterni e interrati dell'edificio che una norma di detto regolamento esonerava invece, dal concorrere a tali spese, non può risolvere il problema, nel senso della illegittimità, esclusivamente sulla base del principio generale secondo cui le norme condominiali sorte per contratto possono essere modificate solo col consenso di tutti i contraenti ove tali modifiche riguardino diritti sostanziali dei contraenti stessi e non la semplice disciplina dell'uso e delle modalità di godimento delle cose comuni, ma deve indagare se la surriferita clausola non deroghi a questo principio, avvalendosi, a tal fine, degli strumenti interpretativi offerti dal codice civile e, in particolare dall'art. 1367 che impone, nel dubbio, di interpretare le singole clausole nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno, oltre che della valutazione del comportamento complessivo delle parti (art. 1362, secondo comma, cod. civ.) in relazione al pregresso pagamento di quelle spese da parte dei condomini originariamente esclusi (Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2888).

- Ancorché contenute in regolamento cosiddetto contrattuale hanno natura regolamentare e sono modificabili dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ. le sole clausole del regolamento condominiale che coinvolgono interessi impersonali della collettività dei condomini, mentre hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini quelle clausole che incidono direttamente sulla sfera soggettiva dei medesimi. Rientrano fra queste ultime le clausole che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese (nella specie: spese di riscaldamento) costituendo la relativa contribuzione, nella misura legale e convenzionale (art. 1123 cod. civ.), un obbligo dei condomini (Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1987, n. 3733).
- Il regolamento di condominio predisposto dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio, una volta accettato dai condomini con i rispettivi atti di acquisto costituisce un contratto condominiale, le cui singole norme traggono la loro forza vincolante, nei confronti di ciascuno dei condomini, proprio dalla volontà negoziale da loro espressa; ne deriva che non possono essere modificate con deliberazioni prese a maggioranza dall'assemblea le clausole di tale regolamento che disciplinano l'uso delle cose comuni, quando da tali deliberazioni consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sulla cosa comune. (Fattispecie concernente la destinazione degli spazi liberi che circondano il fabbricato condominiale a parcheggio autoveicoli, in contrasto col disposto di una norma regolamentare) (Trib. civ. Spoleto, 18 aprile 1987, n. 66).
- Il regolamento convenzionale di condominio - anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale - fa corpo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato; di modo che le sue clausole rientrano, almeno *per relationem*, nel contenuto dei singoli contratti di acquisto, e trattandosi in questo caso di *relatio* perfetta - in quanto il richiamo, nei vari contratti, è opera di entrambi i contraenti - ne deriva che le singole clausole del regolamento di condominio restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 cod. civ.; che, nel sancire la necessità della specifica approvazione per iscritto di condizioni vessatorie, ha invero riguardo alle sole clausole, di contratti per adesione od analoghi, che risultino invece predisposte da una soltanto delle parti contraenti (Cass. civ., sez. I, 10 gennaio 1986, n. 73).
- Il secondo comma dell'art. 1137 cod. civ. - a termini del quale ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio - configurando il diritto soggettivo del condominio quale *facultas agendi* a tutela di interessi direttamente protetti dall'ordinamento giuridico - non esclude la compromettibilità ad arbitri delle relative controversie, con la conseguenza che deve considerarsi legittima la norma del regolamento condominiale che preveda una clausola

compromissoria con il correlativo obbligo di chiedere la tutela all'organo designato competente (Cass. civ., sez. I, 10 gennaio 1986, n. 73).

- La violazione di una clausola del regolamento condominiale relativa all'uso delle unità immobiliari è sanzionabile unicamente per via di risarcimento del danno e quindi, data la natura strumentale delle misure cautelari, non può dar luogo ad un provvedimento d'urgenza a norma dell'art. 700 cod. proc. civ. (Pret. civ. Roma, 28 novembre 1986).
- L'art. 2659, primo comma, n. 2, cod. civ., secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2665 il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene. Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali (o sui beni di proprietà esclusiva) (Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1986, n. 7515).
- Nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale, hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni, e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Dette norme regolamentari, a differenza di quelle contrattuali, le quali sono suscettibili di variazioni soltanto con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta, possono essere modificate, al fine di essere adattate alle mutevoli esigenze della collettività condominiale, dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 cod. civ., e ciò anche se siano formalmente inserite in un regolamento di tipo contrattuale, in quanto la natura di una clausola dipende dal suo contenuto piuttosto che dal contenuto di essa (Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 1985).
- La disposizione di cui all'art. 70 disp. att. cod. civ. - secondo la quale, per le infrazioni al regolamento di condominio, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire 100 - è derogabile dal regolamento condominiale, non essendo la medesima disposizione inderogabile a norma del successivo art. 72. (Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15).
- La sanzione prevista dall'art. 70 disp. att. cod. civ. può essere applicata anche nei confronti del conduttore dell'unità immobiliare facente parte del condominio (Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15).
- Una limitazione al diritto di proprietà, quale un vincolo di destinazione, può derivare, oltre che dalla legge anche da una convenzione privata e, quindi, nei rapporti fra i condomini di un edificio, da un regolamento condominiale di natura contrattuale (Cass. civ. sent. 5990/1984).
- Costituisce violazione di regolamento condominiale l'esercizio di un'attività di fornitura all'ingrosso di orologi ed affini in locali siti in un condominio il cui regolamento vieta la destinazione degli alloggi ad attività commerciale (C. Appello di Torino, 4-5-1984).
- Qualora in un regolamento condominiale contrattuale siano state richiamate e sussunte talune norme del r.d. 15 gennaio 1934 n. 56, tali norme, hanno acquistato natura e valore pattizio, con la conseguenza che, pur essendo stato abrogato il predetto decreto per effetto dell'entrata in vigore dell'attuale codice civile, esse sono rimaste comunque in vita come clausole contrattuali, perfettamente valide se attinenti a materia non regolata da norme cogenti del nuovo codice (Cass. civ., sez. II, 8 giugno 1984, n. 3456).

- L'art. 1137, secondo comma, cod. civ., nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 cod. proc. civ. Conseguentemente, è valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall'art. 1137 citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere l'esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ., n. la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia È superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, secondo comma, cod. proc. civ. (Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1984, n. 3406).
- Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro parti esclusive, venendo a costituire tra queste ultime una servitù reciproca. (Nella specie si trattava di una clausola che vietava di destinare gli appartamenti dell'edificio ad uso diverso da abitazione o da studio professionale privato) (Cass. civ., sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781).
- La clausola di regolamento condominiale non trascritto, la quale preveda limitazioni ai diritti dominicali dei singoli condomini, come l'obbligo o il divieto di dare a taluni locali una determinata destinazione, in tanto è opponibile al terzo acquirente di tali beni, in quanto sia esplicitamente riportata nel contratto d'acquisto, ovvero il terzo acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del vincolo suddetto, senza che siano ammessi equipollenti e che il terzo acquirente sia tenuto a svolgere indagini per conoscere *aliunde* l'esistenza di vincoli, oneri o servitù non risultanti chiaramente dall'atto trascritto (Cass. civ., sez. II, 14 aprile 1983, n. 2610).
- Per l'acquirente di unità in immobile condominiale l'obbligo di attenersi alle disposizioni regolamentari, limitative del suo diritto di proprietà esclusiva, qualora il regolamento risulti predisposto dall'unico originario proprietario dell'immobile condominiale, sorge se al momento della stipulazione del contratto di acquisto il regolamento condominiale risulta già predisposto e richiamato nell'atto di compravendita; e sempre che l'acquirente abbia manifestato nel contesto dell'atto o, successivamente, per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile (e non per fatti concludenti) la volontà di accettare quelle disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile (Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1983, n. 1634).
- La clausola compromissoria per arbitri rituali, contenuta in regolamento di condominio a carattere contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario ed inserito quale parte integrante dell'atto di compravendita di una singola unità immobiliare, è valida ed opera i suoi effetti a favore della competenza arbitrale, anche se la clausola non sia stata specificamente approvata per iscritto dal compratore (Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 giugno 1981, n. 860).
- Il regolamento condominiale, qualora sia predisposto dall'originario unico proprietario e prima che il condominio si formi, costituisce un contratto ed assume forza vincolante soltanto se venga accettato dai singoli acquirenti dei piani mediante specifici atti di adesione al complesso delle norme predisposte; ovvero, qualora approntato in epoca successiva, se lo stesso risulti approvato e adottato con il concorso unanime dei partecipanti, manifestato nelle debite forme (Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1980, n. 832).

- Nel regolamento di condominio i valori delle singole unità immobiliari possono essere determinati con riferimento al numero di vani di ciascun appartamento, in quanto l'art. 72 disp. att. c.c. non include l'art. 68 delle stesse, il quale prevede la espressione in millesimi dei valori dei piani o delle porzioni di piano, tra gli articoli delle norme di attuazione non derogabili dai regolamenti condominiali (Cass. civ. sent. 2922/79).
- Qualora i singoli acquirenti abbiano conferito mandato al comune venditore di compilare il regolamento di condominio, deve ritenersi escluso, fino all'estinzione del mandato stesso, il potere di iniziativa dei condomini di promuoverne la formazione (Pretura di Roma 15.2.79).
- La clausola penale inserita in un regolamento di condominio può essere in linea equitativa ridotta dal giudice, qualora essa appaia manifestamente eccessiva (Pretura di Roma 13.2.79).
- La riduzione a due sole unità del numero dei partecipanti al condominio di edificio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina soltanto l'inapplicabilità della disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., in tema di costituzione della assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiore a due. In tale ipotesi, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c. e la legittimazione a riscuotere dai condomini i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali spetta all'amministratore nominato con la maggioranza indicata nel combinato disposto dai citati artt. 1105 e 1106 (Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1/1978, n. 535).
- Il regolamento convenzionale di condominio può sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condomini sulle cose comuni e può anche giungere ad attribuire ad uno o a più condomini l'uso esclusivo di determinate parti comuni del fabbricato (Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1/1978, n. 3169).
- Il regolamento condominiale che contenga limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini deve essere approvato da tutti i condomini ed ha valore negoziale; ne consegue che esso, per potere avere effetto anche nei confronti dei successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari (Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1/1978, n. 2305).
- Colui che compra un appartamento di un edificio in condominio resta obbligato dal regolamento condominiale finché questo non sia stato modificato dall'assemblea dei condomini. Ed è nulla ogni clausola contraria, eventualmente contenuta nell'atto d'acquisto, concluso con il proprietario dell'appartamento (Cass. civ., sez. II, 25 luglio 1/1977, n. 3309).
- La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale non è condizionata ad una preventiva costituzione legale del condominio, ovvero alla preventiva approvazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. Invero, il condominio sorge *pleno jure* con la costruzione su suolo comune, ovvero con il frazionamento, da parte dell'unico proprietario o di più comproprietari *pro indiviso*, di un edificio i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. La formazione del regolamento condominiale si inserisce, a sua volta, senza alcun carattere di preliminarità, nel novero delle attribuzioni demandate al potere deliberante dell'assemblea; del pari, non è preliminare l'approvazione delle tabelle millesimali, poiché il criterio di identificazione della quota di partecipazione del condomino al condominio esiste indipendentemente dalla formazione di tali tabelle e consente di valutare anche a posteriori se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano stati, o meno, raggiunti (Cass. civ. sent. 1/77).
- Il regolamento di condominio non può disciplinare, in quanto tale, le situazioni di diritto reale dei compartecipi in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprietà esclusiva, salvo che non sia stato predisposto dall'unico, originario proprietario ed accettato

con i singoli atti di acquisto, ovvero adottato con il consenso unanime dei partecipanti, manifestato nelle debite forme, assumendo, così, natura contrattuale (Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1/1977, n. 5755).

- L'obbligo genericamente previsto in una scrittura privata di rispettare un regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore (venditore o promittente venditore) non vale a consentire a quest'ultimo di atteggiare a suo arbitrio il relativo testo e, in particolare, di inserirvi un contenuto atipico, limitativo dell'estensione dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano nel condominio degli edifici il diritto di proprietà di ciascun condominio (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1/1977, n. 4927).
- Al regolamento condominiale, sia pure di natura contrattuale, non sono applicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio *inadimplenti non est adimplendum* trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa (Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2000, n. /1977).
- Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né, qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato la legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso) (Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1/1976, n. 864).
- È prerogativa dell'assemblea dei condomini di procedere ad interpretazione del regolamento di condominio, correttiva di altra precedentemente adottata, ed essa può essere censurata solo quando la diversa interpretazione non sia giuridicamente corretta, e ciò sia alla stregua dei principi di ermeneutica che avrebbero dovuto essere osservati *in subiecta materia* per identificare l'esatta portata dei criteri stabiliti nel regolamento, sia in relazione ai risultati che siano derivati dalla loro concreta applicazione, in quanto non consentiti da norme legislative inderogabili (Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1/1975, n. 3936).
- L'accettazione del regolamento condominiale predisposto dal costruttore originario da parte degli acquirenti le porzioni di fabbricato ed il conseguente carattere contrattuale del medesimo non richiedono la contestualità della conoscenza effettiva con la stipulazione del contratto di acquisto, potendo detta conoscenza essere anteriore o posteriore alla stipulazione stessa quando comunque il contratto contenga l'impegno dell'acquirente di osservare il regolamento già predisposto; inoltre, l'accettazione può risultare anche da fatti concludenti (Cass. civ., sez. II, 8 febbraio 1/1975, n. 506).
- Le clausole di un regolamento contrattuale, che dettano la disciplina dell'uso delle cose comuni, non possono essere modificate con deliberazioni dell'assemblea adottate a maggioranza, quando da tali deliberazioni consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun

condomino ha sulla cosa comune così come sono configurati nel regolamento contrattuale stesso (Cass. civ., 8 febbraio 1/1975, n. 506).

- Il regolamento condominiale predisposto dall'originario proprietario dell'edificio, qualora sia richiamato in ogni singolo atto d'acquisto, ha natura contrattuale e può essere modificato solo con il consenso di tutti i condomini e non per semplice deliberazione della maggioranza (Cass. civ. sent. 454/74).
- Il regolamento di condominio predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, successivamente caduto in condominio per piani, ha natura contrattuale e, ove sia richiamato nell'atto di acquisto dei singoli condomini, sì da formarne parte integrante, trae la sua forza vincolante non già dal consenso della semplice maggioranza dei condomini come nel caso del vero e proprio regolamento condominiale, disciplinato dall'art. 1138 c.c., sibbene dalla volontà negoziale delle parti contraenti, le quali sono libere di fissare quei limiti che credono, sia al diritto esclusivo del condomino acquirente, sia all'uso delle parti comuni dell'edificio. In particolare, nell'ambito dell'anzidetta autonomia negoziale, i condomini possono sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli sulle cose comuni, vertendosi in materia disponibile. Possono, ad esempio, con il suddetto regolamento, vietare l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio, oppure subordinarla al consenso dell'amministratore del condominio (Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1/1974, n. 4047).
- In materia di condominio, la determinazione dei valori dei piani o porzioni di piano di proprietà di ciascun condomino e l'espressione in millesimi di tali valori esigono l'accordo di tutti i condomini e, in mancanza, vanno effettuate dal giudice su istanza degli interessati (Cass. civ. sent. 1887/73).
- È legittima la clausola del regolamento condominiale che vieti di assumere la rappresentanza in assemblea di più di due condomini (Cass. civ. sent. 853/73).
- La responsabilità del locatore per infrazioni, da parte del conduttore, al regolamento condominiale, legittimamente può essere fondata sulla mera qualità di locatore del primo, in quanto, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un locale facente parte del condominio, esso locatore viene a trovarsi in una posizione di ingerenza nell'organizzazione condominiale, e ad esercitare di fatto poteri corrispondenti all'esercizio dei diritti condominiali, con correlativo onere, da parte sua, di controllo sull'operato del conduttore in funzione del rispetto delle norme proprie di quell'organizzazione (Cass. civ., sez. II, 17 luglio 1/1973, n. 2093).
- Se il regolamento condominiale stabilisce un particolare divieto di attività rumorose o altrimenti moleste, alla disciplina della legge si sostituisce e, pertanto, prevale, la disciplina contrattuale, potendo l'autonomia privata porre limiti e divieti più rigorosi rispetto al criterio generale della tollerabilità (Cass. civ. sent. 2064/70).
- La trascrizione non è richiesta per il regolamento condominiale convenzionale, salvo che questo contenga clausole limitatrici dei diritti sui beni comuni e dell'uso della cosa propria di proprietà esclusiva, da qualificarsi oneri reali e servitù prediali, allo scopo di renderle opponibili ai terzi ed agli aventi causa (Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1/1970, n. 882).
- Il regolamento condominiale convenzionale è un vero e proprio contratto, che trae la sua forza vincolante dalla volontà dei condomini a somiglianza di qualunque altro contratto, e tale sua natura non cambia certamente anche quando abbia per oggetto materia che possa essere disciplinata, secondo le norme sul condominio, a maggioranza; di guisa che, il regolamento convenzionale, sempre che sia legittimo, in quanto le norme di previsione siano derogabili dalla volontà privata, può essere modificato solo da un'altra convenzione da stipularsi con il consenso di tutti i condomini (Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1/1970, n. 882).

- L'accertamento del contenuto delle clausole di un regolamento di condominio involge un giudizio di fatto, insindacabile in cassazione, se immune da vizi logico-giuridici (Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1/1970, n. 801).
- Il servizio di portierato, anche se previsto nel regolamento condominiale può essere soppresso con deliberazione a maggioranza dell'assemblea (Cass. civ. sent. 1606/66).