

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

CONDOMINIO

Regolamento assembleare e contrattuale

LE PARTI COMUNI IN CONDOMINIO

Servitù – Usi esclusivi

Avv. Marina Figini

Regolamento assembleare

Quando è obbligatorio

Art. 1138, 1° comma codice civile

Numero dei Condomini (ossia “intestatari” delle rispettive proprietà/comproprietà) superiore a dieci:

- deve essere formato un regolamento approvato dall'assemblea, sia in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'assenza del regolamento “obbligatorio” non comporta alcuna sanzione, la gestione condominiale resta disciplinata dalle norme di legge, e dalle delibere assembleari.

Nessun regolamento potrà mai essere imposto dall'Autorità giudiziaria.



Regolamento assembleare

Forma

Per la sua validità, il regolamento assembleare deve essere redatto in forma scritta, e deve essere allegato al registro dei verbali e delle assemblee (*art. 1138, 3° comma c.c.*).



Regolamento assembleare

Modifica

Può essere modificato, in tutto o in parte, dall'assemblea del condominio in qualsiasi momento, con le stesse maggioranze previste per la sua originaria approvazione.

Art. 1138, 2° comma ciascun condomino può prendere l'iniziativa, oltre che per la formazione del regolamento di condominio, anche per la revisione di quello esistente.



Regolamento assembleare

Contenuto

Contiene norme circa:

a) Uso delle cose comuni

Disposizioni sulle modalità di godimento delle cose e dei servizi comuni da parte dei condomini (ad es. destinazione dei locali comuni, uso dell'ascensore).

Esclusi: i divieti o le limitazioni che comportino la privazione assoluta del godimento e qualsiasi menomazione dei diritti sulle proprietà esclusive.

Regolamento assembleare

Contenuto

Contiene norme circa:

b) Ripartizione delle spese

Particolari autoregolamentazioni, quando la disciplina legale non obbliga ad applicare un tassativo criterio.



Regolamento assembleare

Contenuto

Contiene norme circa:

c) Amministrazione

Amministrazione delle cose e servizi comuni, nel rispetto delle norme di legge.



Regolamento assembleare

Contenuto

Contiene norme circa:

d) Tutela del decoro dell'edificio

Indicazione di dati specifici senza però incidere sui diritti dei singoli ponendo limiti e divieti sostanziali, rimessi esclusivamente ad un regolamento contrattuale.

Regolamento contrattuale

Formazione

Normalmente viene formato al di fuori dell'ambito assembleare:

- redatto dall'originario unico proprietario,
- allegato al primo rogito di vendita (dunque al momento della costituzione del condominio),
- materialmente allegato ai rogiti successivi oppure richiamato espressamente negli stessi.

Regolamento contrattuale

L'accordo tra le parti – A)

A) Se è materialmente allegato all'atto di acquisto della proprietà:

- risulta pacifica la formazione dell'accordo tra le parti, elemento essenziale per la validità del contratto,
- l'acquirente prende diretta conoscenza del contenuto del regolamento al rispetto del quale sarà tenuto come partecipante al condominio.

Regolamento contrattuale

L'accordo tra le parti – B)

B) Se non è materialmente allegato all'atto di acquisto ma vi è espresso richiamo ad altro atto notarile al quale è allegato:

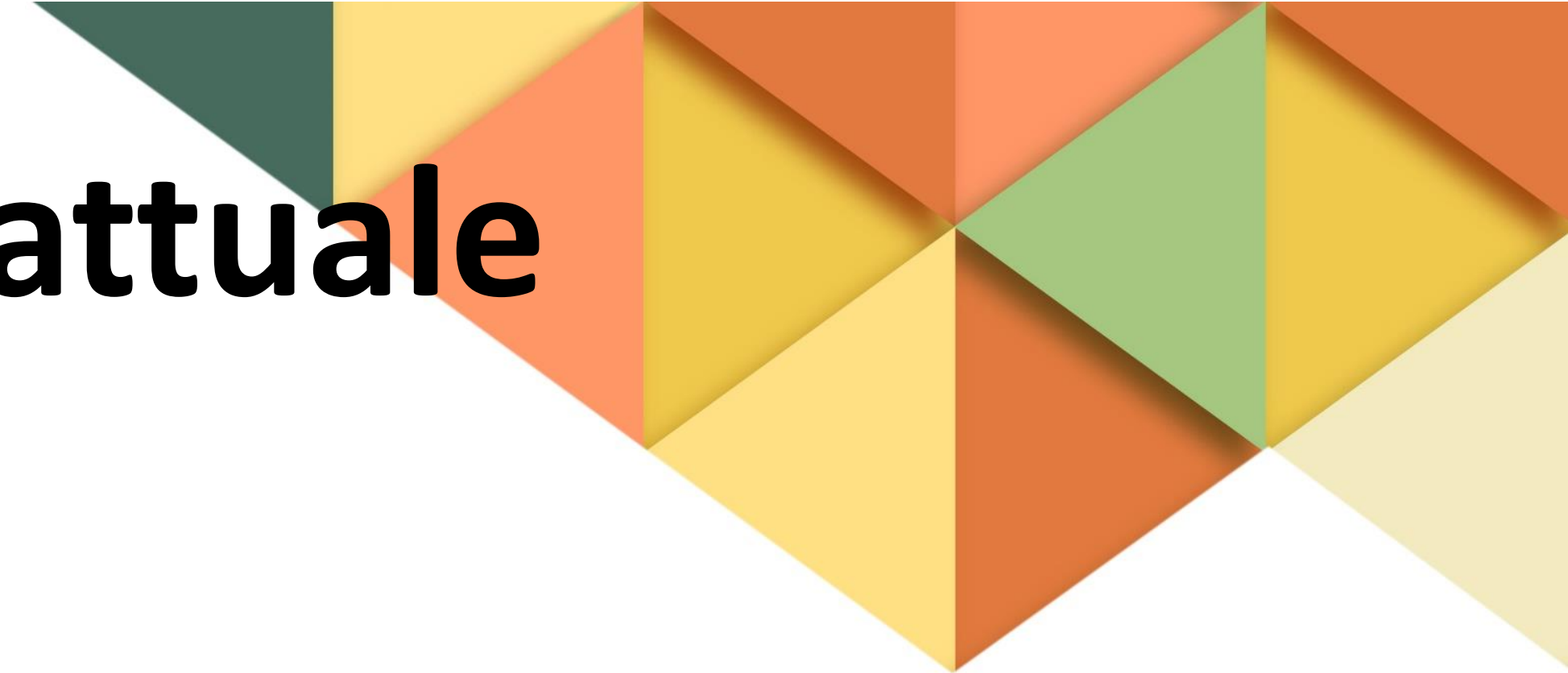
- il regolamento entra a far parte integrante del contenuto dei singoli contratti di vendita/acquisto e l'accordo si ritiene raggiunto *per relationem* ossia in base ad una relazione/collegamento tra due specifici atti.

Regolamento contrattuale

L'accordo tra le parti – C)

C) Regolamento da predisporre in futuro a cura del costruttore:

- si ritiene inesistente, dunque non può considerarsi valida l'assunzione dell'obbligo di rispetto da parte dell'acquirente.



Regolamento contrattuale

Trascrizione

La trascrizione del regolamento non è obbligatoria ma serve per rendere opponibili ai terzi, ossia agli acquirenti/aventi causa a qualunque titolo successivi all'originario proprietario, le clausole aventi natura "contrattuale".

Il regolamento contrattuale può contenere clausole di diversa natura, "contrattuali" e "regolamentari".

Regolamento contrattuale

Contenuto

Clausole contrattuali comportano limitazioni dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o sulle proprietà comuni,

- attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri,
- modificano norme di legge derogabili.

Per essere approvate e modificate occorre l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio.

Clausole regolamentari hanno ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune. Seppure contenute in un regolamento contrattuale, possono essere modificate dalla maggioranza assembleare.



Regolamento contrattuale

Trascrizione – A)

Se predisposto dall'originario unico proprietario/costruttore/venditore, il regolamento viene trascritto unitamente al primo atto di vendita al quale è materialmente allegato.

Il regolamento viene poi espressamente richiamato, con la menzione dei relativi dati di trascrizione, nei successivi atti di vendita, ai quali può essere ancora, o meno, materialmente allegato.

Regolamento contrattuale

Trascrizione – B)

Se predisposto in un momento successivo alla costituzione del Condominio, su iniziativa dei condomini che lo approvano con il loro unanime consenso, il regolamento, che va redatto nella forma della scrittura privata autenticata, viene trascritto in via autonoma, indipendentemente da atti di trasferimento di proprietà.

Autenticazione della scrittura privata: attestazione da parte del pubblico ufficiale (notaio o altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato) che la sottoscrizione è stata apposta in sua presenza, previo accertamento dell'identità della persona che sottoscrive (art. 2703 c.c.).



Regolamento contrattuale

Trascrizione – C)

Nota di trascrizione

Ai fini dell'opponibilità delle clausole contrattuali ai terzi, è necessario che le medesime siano specificatamente indicate nella nota di trascrizione. Non è sufficiente il richiamo al contenuto del regolamento.

Il contenuto della nota di trascrizione rappresenta la misura in cui il titolo è reso pubblico.

Regolamento contrattuale

Opponibilità ai terzi

Regolamento contrattuale trascritto: è “opponibile” nei confronti degli acquirenti, e/o aventi causa a qualunque titolo dagli originari condomini, anche se:

- non è allegato all'atto,
- non è richiamato,
- non è espressamente accettato.

Regolamento contrattuale non trascritto: le clausole aventi natura “contrattuale” sono opponibili ai successivi acquirenti e/o aventi causa a qualunque titolo dagli originari condomini solo se:

- il regolamento viene materialmente all'atto di acquisto, e l'acquirente lo accetta,
- viene espressamente richiamato con specifico riferimento al vincolo limitativo esistente e l'acquirente lo accetta.

Regolamento contrattuale

Contenuto

Art. 1138, 4° comma c.c.

Le norme del regolamento

- non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni,
- in nessun caso possono derogare alle disposizioni delle seguenti norme inderogabili.



Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 1118, 2° comma c.c.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Art. 1119 c.c.

Le parti comuni non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.



Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 1120 c.c.

- Innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni,
- innovazioni vietate.

Art. 1129 c.c.

Nomina, revoca, obblighi dell'Amministratore.



Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 1131 c.c.

Rappresentanza in giudizio del Condominio da parte dell'Amministratore.

Art. 1132 c.c.

Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

Art. 1136 c.c.

Costituzione dell'assemblea e validità delle sue deliberazioni.



Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 1137 c.c.

Impugnazione delle delibere assembleari avanti l'Autorità Giudiziaria, ivi compresa la possibilità di chiedere la sospensione della esecutività della delibera impugnata.

Art. 1138, 5° comma c.c.

Divieto di vietare di tenere animali domestici.

Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 63 disp. att. c.c.

- Riscossione dei contributi da parte dell'Amministratore,
- azioni dei creditori del Condominio nei confronti dei singoli condomini,
- sospensione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato a carico del conduttore moroso,
- responsabilità solidale del nuovo proprietario con il venditore per il pagamento dei contributi del biennio (anno in corso e anno precedente),
- responsabilità solidale del venditore con il compratore nuovo condomino per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'Amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 66 disp. att. c.c.

- Convocazione dell'assemblea, ordinaria e straordinaria,
- modalità di invio e contenuto dell'avviso di convocazione,
- possibilità per l'amministratore di fissare più riunioni consecutive.

Art. 67 disp.att.c.c.

- Intervento in assemblea a mezzo di rappresentante,
- deleghe,
- diritto di voto in caso di proprietà indivisa e in caso di usufrutto,
- responsabilità solidale del nudo proprietario e dell'usufruttuario,
- assemblee dei Supercondomini con più di 60 partecipanti complessivi, aventi ad oggetto la gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore.



Regolamento contrattuale

Norme inderogabili

Art. 69 disp. att.c.c.

- Rettifica/modifica tabelle millesimali,
- convocazione in giudizio del Condominio in persona dell'amministratore nei giudizi aventi ad oggetto la revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale.



Regolamento contrattuale

Clausole nulle

Eventuali clausole aventi ad oggetto deroghe a norme inderogabili contenute nel regolamento contrattuale, e nel regolamento assembleare, sono nulle.



Regolamento contrattuale

Norme derogabili

Il regolamento contrattuale, frutto dell'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio, può validamente modificare le norme che sono "derogabili" non comprese nell'elenco di cui sopra.



Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Artt. 1123, 1124, 1125, 1126 c.c. - Criteri di ripartizione delle spese

Tutte le norme in materia di ripartizione di spese sono derogabili. Dunque si possono prevedere criteri di ripartizione di spese difformi da quelli contenuti nel codice civile, nonché l'esenzione totale o parziale per qualcuno dei condomini dall'obbligo di contribuire alle spese inerenti i beni comuni.

Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Art. 1127 c.c. - Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

In deroga all'art. 1127 c.c. si può vietare l'esercizio del diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano e al proprietario esclusivo del lastrico solare.

Si può anche prevedere il divieto di recupero abitativo dei sottotetti di proprietà esclusiva.



Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Art. 61, 62 disp.att.c.c. - Scioglimento del condominio

Si possono disciplinare in maniera diversa da quanto previsto dal codice i presupposti per lo scioglimento del condominio e/o vietare lo scioglimento del condominio.



Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Decoro architettonico e divieto di immutazione

Un regolamento di condominio contrattuale può dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella dell'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva.

(Cass. 24 gennaio 2013 n. 1748, Cass. 17 giugno 2015 n. 12582)

Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Limitazioni alle destinazioni delle proprietà esclusive - trascrizione

Alla stregua delle servitù atipiche, nella nota di trascrizione vanno indicate espressamente le specifiche clausole limitative, non essendo sufficiente il generico rinvio al regolamento contrattuale.

(Cass. 18 ottobre 2016 n. 21024, Cass. 31 luglio 2014 n. 17493 e Cass. 13 giugno 2013 n. 14898).

Regolamento contrattuale

Norme derogabili - Casistica

Limitazioni alle destinazioni delle proprietà esclusive - contenuto

I divieti e i limiti possono essere formulati mediante:

- elencazione delle attività non consentite (es. esercizio di uffici, ambulatori medici, scuole di ballo ecc.),
- riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare (decoro dello stabile, la tranquillità o la signorilità dello stesso).

I divieti e i limiti devono risultare da espressioni chiare, non devono dar luogo a incertezze e non possono essere interpretati in via estensiva o analogica.

(Cass. 2 marzo 2017 n.5336, Cass. 20 novembre 2014 n. 24707, Cass. 20 luglio 2009, n. 16832).

Le parti comuni in condominio

Servitù

Le servitù nel codice civile - articoli da 1027 a 1099

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo (*fondo servente*) per l'utilità di un altro fondo (*fondo dominante*) appartenente a diverso proprietario. L'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante.

Le parti comuni in condominio

Servitù

Le servitù nel codice civile - Presupposti A)

Presupposti dell'istituto della servitù sono i seguenti:

- la servitù può imporre al proprietario del fondo servente un dovere negativo di “non fare” oppure di “sopportare”, ma non un dovere positivo,
- la servitù presuppone che i due fondi appartengano a proprietari diversi; a meno che il proprietario di uno dei due fondi non sia comproprietario dell'altro, perché in tal caso vi sono altri titolari del bene comune.

Le parti comuni in condominio

Servitù

Le servitù nel codice civile - Presupposti B)

- I fondi devono trovarsi vicini, in modo tale che quello servente possa recare utilità a quello dominante.
- Il vantaggio apportato al fondo dominante è permanente, e prescinde dal suo titolare; non è un rapporto di natura obbligatoria ma un diritto reale che segue i beni ossia i due fondi, servente e dominante, ad ogni passaggio di proprietà.
- Il peso imposto al fondo servente non può impedire totalmente l'utilizzo del bene da parte del suo proprietario.

Le parti comuni in condominio

Servitù

Le servitù nel codice civile - Varie tipologie

Le servitù possono essere:

- “coattive” “legali”: imposte dalla legge allo scopo di eliminare il pregiudizio che, diversamente, subirebbe un fondo,
- “volontarie”: tutte le altre, e possono avere i più diversi contenuti,
- “apparenti”: quelle al cui esercizio sono destinate opere visibili e permanenti,
- “non apparenti”: quelle che non hanno bisogno di tale tipo di opere (ad es. la servitù che impone l’obbligo di non sopraelevare).



Le parti comuni in condominio

Servitù

La servitù nel Condominio

La servitù nel condominio è legittima in quanto il proprietario esclusivo è anche comproprietario, e non solo proprietario esclusivo, delle parti comuni: non sussistendo la identità dei soggetti proprietari dei fondi (dominante e servente) è possibile che in un Condominio esistano servitù a carico di parti comuni e/o a carico di proprietà esclusive, e viceversa.



Le parti comuni in condominio

Servitù

La servitù nel Condominio - Fattispecie

Servitù costituite per “*destinazione del padre di famiglia*”: tutte quelle situazioni create dall’originario costruttore unico proprietario, opere e impianti esistenti al momento della costituzione del condominio che sono necessari per l’esistenza del condominio stesso e che realizzano altrettante servitù seppure non richiamate negli atti di acquisto.

Le parti comuni in condominio

Servitù

La servitù nel Condominio - Fattispecie

“*Servitù legale*”, ad esempio con la costituzione coattiva della servitù di passaggio a favore di un fondo parzialmente intercluso.

“*Servitù volontarie*” a favore e/o a carico delle parti comuni e/o delle proprietà esclusive, che risultano da valido titolo, antecedente la costituzione del condominio. Se si costituiscono in momento successivo, occorre il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Le parti comuni in condominio

Usi esclusivi

Sentenza Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. “diritto reale di uso esclusivo” su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell’edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall’art. 1102 c.c., è preclusa dal principio del numero chiuso dei diritti reali e della tipicità di essi.



Le parti comuni in condominio

Usi esclusivi

Lastrico Solare di uso esclusivo - art. 1126 c.c.

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore di piano o della porzione di piano di ciascuno.

Le parti comuni in condominio

Usi esclusivi

Lastrico Solare di uso esclusivo - art. 1126 c.c.

- Posto a livello della proprietà esclusiva adibita ad abitazione, strutturalmente al solo servizio della stessa, tramite la quale soltanto si accede al lastrico.
- Collegato alla proprietà esclusiva sottostante, o sovrastante, da una scala interna, unica modalità di accesso.
- È impossibile il pari uso, sia pure potenziale, da parte degli altri condomini.
- Resta parte comune.
- Esclusivo è il suo uso.
- La norma disciplina la ripartizione delle spese.



Le parti comuni in condominio

Usi esclusivi

Lastrico Solare di proprietà esclusiva

Del lastrico solare comune può essere trasferita la proprietà da parte di tutti i condomini comproprietari in favore di un condomino, o di un terzo, ferma restando la funzione di copertura dell'edificio alla quale il lastrico solare è strutturalmente destinato.

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945