

12 novembre 2020 19:05

## Il Condominio. Regolamento contrattuale, per la nullità di una clausola vanno citati in giudizio tutti i condomini

di [Laura Cecchini](#)



La questione portata all'esame della Suprema Corte (Ordinanza n.24957 del 09 novembre 2020), è originata dalla domanda di impugnazione di delibera promossa da una condomina nei confronti del condominio, nella persona dell'amministratore, avente ad oggetto il diniego di distacco dell'impianto di riscaldamento ed acqua centralizzato relativamente alla di lei unità immobiliare, in ragione della quale viene sostenuto e, dunque, chiesto, nelle conclusioni della citazione, di dichiarare la illegittimità della stessa unitamente alla declaratoria di nullità di una clausola del regolamento contrattuale.

### Azione di nullità del regolamento contrattuale, l'iter giudiziale

L'azione avanzata dalla condomina innanzi al Tribunale è stata accolta in favore della stessa.

Il condominio ha, dunque, presentato appello, all'esito del quale i giudici di secondo grado hanno rimesso la causa avanti al Tribunale ritenendo la emanata sentenza affetta da nullità, considerato che nel giudizio non erano stati citati i singoli condomini, quali litisconsorti necessari rispetto alla domanda di nullità del regolamento condominiale di natura contrattuale.

La condomina ha, quindi, proposto ricorso per cassazione denunciando la errata interpretazione della domanda svolta e la nullità della sentenza di appello per violazione dell'art. 112 Cod. Proc. Civ.

A fondamento del motivo principale di censura, la condomina ha dedotto che, a suo avviso, la domanda inerente la nullità della clausola del regolamento condominiale de quo, laddove, in aderenza alla delibera assunta, vieta il distacco dall'impianto centralizzato, rappresenta un mero accertamento incidentale per cui non pretende, come indefettibile, il coinvolgimento di tutti i singoli condomini.

Innanzi alla Suprema Corte, ha resistito il Condominio con controricorso, formulando ricorso incidentale sulle spese e competenze di lite.

### Azione di nullità del regolamento contrattuale, come fare?

Nelle ipotesi più ricorrenti, la natura contrattuale del regolamento condominiale emerge dalla avvenuta redazione e predisposizione dello stesso ad opera dell'unico originario proprietario di un edificio, individuato sovente nella persona del costruttore, la cui approvazione da parte di tutti i condomini avviene attraverso il puntuale richiamo di tale documento nei rogiti di compravendita.

L'espressa accettazione delle clausole riportate nel regolamento avviene, per ciascun condomino, all'atto di acquisto ove il medesimo è esplicitamente richiamato o allegato all'uopo evidenziando che, lo stesso, assume efficacia vincolante anche nei confronti di tutti i futuri eventuali acquirenti.

La peculiarità di tale tipologia di regolamento condominiale risiede nel fatto che le disposizioni ivi contenute ed apposte possono prevedere limitazioni alla proprietà esclusiva o comune di ciascuno, per cui la adesione alle stesse è imprescindibile e deve essere manifestata per iscritto in modo inconfondibile.

In conseguenza di quanto sopra, una modifica al regolamento condominiale contrattuale afferente ad una clausola che comporti una limitazione non può essere legittimamente assunta se non alla unanimità.

Tale principio è stato riconosciuto e ribadito, nel tempo, come si evince, a titolo esemplificativo, dalla massima in appresso trascritta <il regolamento condominiale ha natura contrattuale, quindi modificabile solo all'unanimità, quando contiene disposizioni che limitano i diritti dei condomini sulle loro proprietà esclusive o comuni o quando

contenga clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri.  
Nei casi in cui il regolamento si limiti a disciplinare l'uso dei beni comuni, non ha natura contrattuale e può, conseguentemente, essere modificato a maggioranza> (Cass. Civ. n.17964/2017).

### **Azione di nullità del regolamento contrattuale e litisconsorzio necessario**

Tanto premesso e riepilogato, per quanto attiene alla fattispecie in esame, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avanzato dalla condomina rilevando, preliminarmente come dalla stessa esposizione della pretesa riportata nelle conclusioni dell'atto di citazione notificato al condominio, nella persona dell'amministratore, la stessa abbia chiesto l'accoglimento, unitamente alla domanda di illegittimità della delibera, la declaratoria di nullità della clausola del regolamento de quo dettata sulla medesima questione.

Rilevato che risultava pacifica la natura contrattuale del regolamento, poiché non oggetto di contestazione alcuna, nel ragionamento logico-giuridico illustrato nella motivazione, la Corte ricorda come <un 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12850 del 21/05/2008)> (Cass. Civ. n.4432/2017).

Posto tale principio, ad avviso degli Ermellini, la disamina e conseguente pronuncia della Corte d'Appello risulta conforme al diritto e, per l'effetto, incensurabile in sede di giudizio di legittimità.

Invero, qualora, sussista un rapporto di dipendenza tra due domande, dettata dalla situazione giuridica oggetto di lite, che si ravvisa ogniqualvolta la decisione su una sia presupposto logico dell'altra, è prioritaria ed irrinunciabile l'esigenza di evitare giudicati in potenziale contrasto sul medesimo oggetto, per cui i giudizi non possono essere trattati separatamente ma devono considerarsi inscindibili.

Nel caso, rettamente, i giudici di secondo grado hanno reputato che in ordine alla domanda di declaratoria di nullità del regolamento, il Tribunale abbia emesso una pronuncia in chiara violazione del principio del contraddittorio, essendo stati pretermessi i singoli condomini, quali litisconsorti necessari.

[Scarica Cass. 9 novembre 2020 n. 24957](#)

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](#))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**