

31 marzo 2021 10:26

Il Condominio. Regolamento ed esonero dalle spese del costruttore, chi può fare valere la nullità della clausola?

di [Laura Cecchini](#)

La lite insorta avanti al Tribunale di Roma (sentenza n. 4113 del 09 marzo 2021) ha ad oggetto la domanda di nullità della clausola, contenuta nel regolamento contrattuale, che esclude espressamente il venditore, anche nella veste di costruttore, dall'obbligo di contribuire agli oneri condominiali relativamente agli immobili invenduti o inutilizzati. Non rara, anche nella più recente esperienza, la presenza di una simile clausola nel regolamento contrattuale, motivo per cui appare di certo interesse apprendere ed individuare, in primis, colui che riveste la posizione di legittimato attivo per la valida proposizione di tale azione, chiaramente preliminare alla trattazione del merito della domanda e, per questo, di fondamentale importanza.

Regolamento di condominio ed esonero dalle spese del costruttore, l'iter giudiziale

Nella vicenda in esame, il condominio ha conferito procura all'amministratore per convenire avanti al Tribunale il condomino venditore/costruttore al fine di veder accertare e, conseguentemente, dichiarare la nullità dell'articolo del regolamento contrattuale che prevedeva l'esclusione di quest'ultimo dalla partecipazione alle spese condominiali in ordine agli appartamenti di proprietà ancora in vendita o inutilizzati.

A sostegno della propria tesi, il condominio lamentava che (i) detta postilla era stata predisposta ed inserita nel regolamento dal venditore/costruttore, (ii) l'esonero comportava un chiaro aggravio per tutti gli altri condomini, (iii) essendo stato approvato dai singoli condomini il regolamento rispondeva alle norme in tema di contratti, (iv) la nullità derivava dal fatto che la alienazione di un diritto/assunzione di un obbligo era sottoposta ad una condizione potestativa.

Si è costituito in giudizio il condomino venditore/costruttore chiedendo il rigetto della domanda attrice all'uopo affermando che la clausola de qua non comportava alcun pregiudizio per gli altri condomini.

Regolamento condominiale contrattuale

Ormai è noto che la natura contrattuale del regolamento condominiale si desume dalla avvenuta redazione e predisposizione dello stesso dalla mano dell'unico originario proprietario dello stabile il quale assume la qualità di costruttore/venditore.

Successivamente, il regolamento viene approvato da ciascun condomino all'atto di acquisto ove è puntualmente richiamato o allegato.

In proposito, occorre sottolineare che le disposizioni del regolamento contrattuale avranno efficacia vincolante anche rispetto a tutti i futuri eventuali acquirenti.

In che cosa consiste la singolarità del regolamento contrattuale?

Ebbene le prescrizioni ivi codificate possono stabilire limiti alla proprietà esclusiva o comune di ciascuno, esoneri o esclusioni dalla contribuzione alle spese, sia pure in circostanze circoscritte, per cui la accettazione alle stesse è indispensabile e deve essere palesata per iscritto.

Nullità clausola contrattuale e legittimazione attiva

Posto ciò, per quanto attiene alla fattispecie che interessa, il Tribunale capitolino ha rigettato la domanda rilevando, previa necessaria indagine preliminare, l'assenza della legittimazione attiva in astratto dell'attore.

Sul punto, occorre ribadire che il condominio ha promosso la domanda di declaratoria di nullità della clausola del regolamento de quo conferendo procura alla persona dell'amministratore.

E' pacifico che la questione afferente alla legittimazione processuale è presupposto indefettibile per la trattazione del merito di ogni controversia in quanto investe e coinvolge la titolarità del potere o dovere di introdurre o sopportare un'azione relativamente al rapporto sostanziale dedotto in giudizio.

Ne deriva che il difetto di legittimazione attiva, rilevabile d'ufficio, si risolve e si compie qualora colui che promuove l'azione, ovvero l'attore, non corrisponde al soggetto che, in base alla normativa regolatrice del rapporto dedotto in giudizio, può esercitarla.

In ragione di tale assunto, la verifica della legittimazione attiva afferisce alla regolarità del contraddittorio in aderenza alla prospettazione compiuta dallo stesso attore.

Diverso è, invece, l'aspetto che attiene alla titolarità effettiva del rapporto strettamente collegato al merito della vertenza portata avanti al Giudice.

Tanto premesso, rilevata la natura contrattuale del regolamento, è dirimente l'orientamento della Corte di Cassazione sul tema, come riportato nell'arresto in appresso trascritto, secondo cui <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).

Nel caso, rettamente, il Tribunale ha dichiarato inammissibile la domanda avanzata dal condominio attore in ordine alla domandadi nullità della clausola del regolamento che esonera il costruttore/venditore dalle spese condominiali, ritenuto e considerato che il condominio è soggetto estraneo al contratto, inteso quale regolamento.

Nella controversia portata avanti al Tribunale di Roma, è di tutta evidenza come non coincida il soggetto che ha fatto valere il diritto e colui che detto diritto può farlo valere, poiché è palese che il condominio non è parte del contratto (regolamento) né avente causa.

[Scarica Trib. Roma 9 marzo 2021 n. 4113](#)

(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>)