

8 febbraio 2022 16:44

## Il Condominio. L'amministratore è legittimato a proporre azione giudiziale di modifica del regolamento condominiale di natura contrattuale?

di [Laura Cecchini](#)

La questione sottoposta all'esame del Tribunale di Civitavecchia ([sentenza n.131 del 28 gennaio 2022](#)) afferisce ad un tema che è centrale, nella materia del diritto condominiale, trattando del regolamento di natura contrattuale e dei suoi riflessi in termini di legittimazione attiva e passiva e quorum.

Non è raro che si possa incorrere nell'ignorare o dimenticare i differenti presupposti e requisiti che attendono al regolamento condominiale di natura contrattuale da quello assembleare.

La pronuncia in commento rappresenta, dunque, un'occasione utile per una compiuta illustrazione dell'argomento.

### Iter giudiziale

Un condominio, facente parte di un più ampio compendio, nella persona dell'amministratore, ha promossa giudizio avanti al Tribunale chiedendo la modifica della clausola del regolamento contrattuale avente ad oggetto la ripartizione delle spese di manutenzione, illuminazione e pulizia scale, androne, piano interrato e parti comuni, come indicato nella tabella alla stessa riferita ed allegata.

In proposito, nell'atto introduttivo si esponeva che tale disposizione del regolamento non era rispondente al dettato normativo previsto agli artt. 1123, comma II e III e 1124 c.c. inerenti i parametri per la imputazione e suddivisione degli oneri condominiali.

In particolare, il dissenso e il malumore erano emersi, nel tempo, in relazione alla congruità delle modalità di attribuzione quota spese individuate all'art.9 del regolamento, come esplicate nella allegata tabella B).

Sulla scorta di ciò, l'assemblea del condominio ha deliberato di agire in via giudiziale per la modifica della richiamata clausola.

Nessuno degli altri condomini si costituiva.

### Regolamento di condominio e clausole di natura contrattuale

Nella fattispecie in esame, non è in discussione la natura contrattuale del regolamento condominiale ritenuto e

considerato che, negli stessi scritti difensivi, si evince che lo stesso è stato redatto dalla società che ha costruito il condominio.

Invero, il regolamento contrattuale è predisposto, di consueto, dall'unico originario proprietario di un complesso immobiliare (costruttore/venditore) e, proprio per tale motivo, è allegato o evocato negli atti di compravendita degli immobili e con essi approvato dagli acquirenti.

È chiaro, dunque, come l'accettazione del regolamento sia espressa e manifesta da ciascuno in occasione dell'atto di acquisto e da tale momento la sua efficacia vincolante si rifletterà in tutti i successivi trasferimenti.

Che cosa può prevedere un regolamento di condominio di natura contrattuale?

Tale regolamento può contenere clausole che pongono vincoli con limitazioni alle proprietà esclusive o comuni di ciascuno per cui, a differenza di quello di origine assembleare, deve essere approvato alla unanimità mediante le adesioni allo stesso intervenute con le distinte compravendite.

Ne deriva che, nessuna modifica potrà essere adottata se non con l'unanimità dei condomini e proprietari proprio in ragione delle restrizioni che con detto regolamento possono essere imposte rispetto ai diritti riconosciuti dalle norme vigenti, ovvero in loro deroga.

Nella fattispecie de qua, la querelle attiene ai criteri di suddivisione di alcune spese aventi ad oggetto le parti comuni in maniera differente da quelli stabiliti agli artt. 1123 e 1124 c.c.

Sotto tale profilo, appare risolutivo il principio affermato dal costante orientamento della Giurisprudenza, laddove ha riconosciuto che «È imposta a pena di nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'articolo 1123 del Cc, oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento contrattuale» (Cassazione civile sez. II, 04/08/2017, n.19651).

### **Regolamento e legittimazione attiva e passiva**

Giusta la premessa, è di indubbia evidenza come, stante la pacifica natura contrattuale del regolamento, poiché non oggetto di contestazione alcuna, ciò che rileva ed interessa è se la domanda, nel caso sottoposto, può essere ritenuta avanzata dal soggetto legittimato.

In proposito non possiamo prescindere dal ricordare che l'art. 1138 c.c. dispone che nell'ipotesi in cui un condominio abbia più di dieci condomini la formazione di un regolamento è obbligatoria all'uopo precisando, al II comma, che ogni partecipante al condominio ha legittimazione attiva per assumere l'iniziativa per l'adozione oppure, se già esistente, per la sua modifica.

Il dettato normativo appare intellegibile e non lascia spazio a dubbi ed esitazioni sulla circostanza per cui la legittimazione ad agire in giudizio spetta ai singoli condomini stante la posizione di interesse rivestita dagli stessi, tanto alla costituzione di un regolamento che ad una sua revisione.

Da quanto sopra, ne consegue che sia dal lato della legittimazione attiva alla proposizione di una domanda di modifica che da quello passivo, non vi può essere altro soggetto legittimato dal condominio nella sua individualità, per cui ogni qualsivoglia azione formulata dal condominio nella persona dell'amministratore ne è irrimediabilmente carente.

Sul punto, in rispondenza dell'indirizzo consolidato della Suprema Corte, è palese che «Il regolamento contrattuale di condominio, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, alla stregua di un contratto plurilaterale, con la conseguenza che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non già nei confronti dell'amministratore, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, quanto, piuttosto, da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, versandosi in una situazione di litisconsorzio necessario» (Cassazione civile sez. VI, 09/11/2020, n.24957).

Alla luce delle argomentazioni esposte, il Tribunale di Civitavecchia ha rigettato la domanda dichiarando il difetto di legittimazione passiva del condominio.

(da [Condoinioweb.com](http://Condoinioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

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

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

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