

Settore Studi - Studi - Civilistici

Studio n. 37-2025/C. Clausole dei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dai costruttori e disposizioni inderogabili di legge

Publicato il 12 giugno 2025

Maurizio Corona e Davide Scipione Spitaleri

Lo studio, esaminata la distinzione tra regolamento di condominio assembleare e contrattuale e i limiti posti all'autonomia privata dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c., offre un'ampia analisi delle numerose clausole contenute nei regolamenti contrattuali predisposti dal costruttore dell'edificio in contrasto con disposizioni inderogabili di legge e si chiude con la trattazione delle complesse problematiche relative alla vincolatività e all'opponibilità di tali regolamenti alla luce della più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Sommario: 1. – Prolegomeni. I regolamenti di condominio. Regolamento «assembleare» e regolamento «contrattuale». Le diverse fattispecie costitutive del regolamento contrattuale. Il regolamento predisposto dal costruttore (unico proprietario) dell'edificio e accettato dagli acquirenti delle unità immobiliari che ne fanno parte al momento del relativo acquisto. Il regolamento contenuto in un'apposita convenzione stipulata da tutti i condòmini. La distinzione (di contenuto e non di fonte) tra regolamento assembleare e contrattuale. La nullità del c.d. mandato «in bianco» conferito al costruttore per la predisposizione del regolamento. 2. – I limiti posti dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. (e dall'art. 72 disp. att. c.c.) al potere regolamentare dell'assemblea e all'autonomia privata. Il fondamento dell'inderogabilità assoluta delle citate disposizioni nell'elaborazione della dottrina. Le «nuove» problematiche sollevate dalla novella del 2012. 3. – Le clausole contrarie a disposizioni inderogabili di legge. Le clausole che vietano di possedere o detenere animali domestici. L'illegittimità del divieto sancito dall'art. 1138, comma 5, c.c. Cenni sulle principali questioni interpretative poste dalla norma. L'estensione del precetto ai regolamenti contrattuali a seguito della modifica dell'art. 9 della Costituzione. La sorte dei regolamenti contrattuali contenenti il divieto anteriori alla riforma. L'interpretazione dell'espressione «animali domestici» alla luce dei mutamenti culturali in atto. La clausola del regolamento contrattuale che vieta ai condòmini l'uso di parti comuni se accompagnati dai propri animali. 4. – La clausola che riserva al costruttore il potere di nominare l'amministratore del condominio. 5. – La clausola che esonera il costruttore dal pagamento dei contributi condominiali per le unità immobiliari invendute. 6. – La clausola che riserva al costruttore il potere di apporre sulla facciata condominiale (o su altri spazi comuni), gratuitamente e senza limiti di

tempo, insegne o messaggi pubblicitari a fini lucrativi. **7.** – Rassegna delle principali clausole lecite. Le clausole che stabiliscono il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte le (o alcune delle) unità immobiliari. Le clausole che impongono una o più specifiche destinazioni per tutte (o alcune delle) unità immobiliari. Le clausole che proibiscono l'esercizio di determinate attività all'interno delle unità immobiliari (dallo scioglimento pannelli e battitura di tappeti all'affittacamere, *bed and breakfast*, casa vacanze e locazione ad uso turistico). *Focus* sulle varie attività di «*sharing economy*» che hanno rivoluzionato l'utilizzazione degli immobili a fini reddituali. **8.** – Le clausole in tema di «*decoro architettonico*» dell'edificio. **9.** – La clausola compromissoria che prescrive il ricorso al procedimento arbitrale per le «*controversie condominiali*». **10.** – La vincolatività del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, il d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (cd. Codice del consumo) e la *best practice* notarile. **11.** – L'opponibilità dei regolamenti contrattuali contenenti clausole riconducibili alle servitù reciproche. La loro trascrizione ex art. 2463 n. 4) c.c. L'«*iterazione dell'esistenza*» delle servitù nella più virtuosa prassi notarile e la sua esplicita valorizzazione da parte della Suprema Corte.

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 02 aprile 2025)

Il documento completo è disponibile nell'allegato.

Scarica lo Studio

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 37-2025C

CLAUSOLE DEI REGOLAMENTI CONTRATTUALI DI CONDOMINIO PREDISPOSTI DAI COSTRUTTORI E DISPOSIZIONI INDEROGABILI DI LEGGE

di Maurizio Corona e Davide Scipione Spitaleri

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 02 aprile 2025)

Abstract

Lo studio, esaminata la distinzione tra regolamento di condominio assembleare e contrattuale e i limiti posti all'autonomia privata dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c., offre un'ampia analisi delle numerose clausole contenute nei regolamenti contrattuali predisposti dal costruttore dell'edificio in contrasto con disposizioni inderogabili di legge e si chiude con la trattazione delle complesse problematiche relative alla vincolatività e all'opponibilità di tali regolamenti alla luce della più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Sommario 1. – Prolegomeni. I regolamenti di condominio. Regolamento «assembleare» e regolamento «contrattuale». Le diverse fattispecie costitutive del regolamento contrattuale. Il regolamento predisposto dal costruttore (unico proprietario) dell'edificio e accettato dagli acquirenti delle unità immobiliari che ne fanno parte al momento del relativo acquisto. Il regolamento contenuto in un'apposita convenzione stipulata da tutti i condòmini. La distinzione (di contenuto e non di fonte) tra regolamento assembleare e contrattuale. La nullità del c.d. mandato «in bianco» conferito al costruttore per la predisposizione del regolamento. 2. – I limiti posti dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. (e dall'art. 72 disp. att. c.c.) al potere regolamentare dell'assemblea e all'autonomia privata. Il fondamento dell'inderogabilità assoluta delle citate disposizioni nell'elaborazione della dottrina. Le “nuove” problematiche sollevate dalla novella del 2012. 3. – Le clausole contrarie a disposizioni inderogabili di legge. Le clausole che vietano di possedere o detenere animali domestici. L'illegittimità del divieto sancito dall'art. 1138, comma 5, c.c. Cenni sulle principali questioni interpretative poste dalla norma. L'estensione del precetto ai regolamenti contrattuali a seguito della modifica dell'art. 9 della Costituzione. La sorte dei regolamenti contrattuali contenenti il divieto anteriori alla riforma. L'interpretazione dell'espressione «animali domestici» alla luce dei mutamenti culturali in atto. La clausola del regolamento contrattuale che vieta ai condòmini l'uso di parti comuni se accompagnati dai propri animali. 4. – La clausola che riserva al costruttore il potere di nominare l'amministratore del condominio. 5. – La clausola che esonera il costruttore dal pagamento dei contributi condominiali per le unità immobiliari invendute. 6. – La clausola che riserva al costruttore il potere di apporre sulla facciata condominiale (o su altri spazi comuni), gratuitamente e senza limiti di tempo, insegne o messaggi pubblicitari a fini lucrativi. 7. – Rassegna delle principali clausole lecite. Le clausole che stabiliscono il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte le (o alcune delle) unità immobiliari. Le clausole che impongono una o più specifiche destinazioni per tutte (o alcune delle)

unità immobiliari. Le clausole che proibiscono l'esercizio di determinate attività all'interno delle unità immobiliari (dallo sciorinamento panni e battitura di tappeti all'affittacamere, *bed and breakfast*, casa vacanze e locazione ad uso turistico). Focus sulle varie attività di «*sharing economy*» che hanno rivoluzionato l'utilizzazione degli immobili a fini reddituali. **8.** – Le clausole in tema di «*decoro architettonico*» dell'edificio. **9.** – La clausola compromissoria che prescrive il ricorso al procedimento arbitrale per le «*controversie condominiali*». **10.** – La vincolatività del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, il d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (cd. Codice del consumo) e la *best practice* notarile. **11.** – L'opponibilità dei regolamenti contrattuali contenenti clausole riconducibili alle servitù reciproche. La loro trascrizione *ex art. 2463 n. 4) c.c.* L'«*iterazione dell'esistenza*» delle servitù nella più virtuosa prassi notarile e la sua esplicita valorizzazione da parte della Suprema Corte.

* * *

1. – Come è noto, il sintagma «*regolamento di condominio*»¹ indica due differenti fattispecie²,

1 La dottrina in materia è vastissima. Senza pretesa di completezza v. D.R. Peretti Griva, *Regolamento contrattuale e regolamento condominiale*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, c. 122 s.; Id., *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, p. 501 ss.; L. Salis, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ. it.* diretto da F. Vassalli, V, t. 3, Torino, 1959 (3^a ed.), p. 417 ss.; Id., *Regolamenti contrattuali e inderogabilità di norme*, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, p. 516 ss.; Id., *Regolamento cd. contrattuale e poteri della maggioranza*, ivi, 1964, I, p. 1408 ss.; *Regolamento di condominio e derogabilità dell'art. 1124 c.c.*, ivi, 1965, I, p. 1344 ss.; Id. *Accettazione di regolamento di condominio prima della sua formazione*, in *Dir. giur.*, 1973, p. 120 ss.; Id. *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, in *Scritti in onore di S. Pugliatti*, I, 2, Milano, 1978, p. 1825 ss. (anche in Id., *Scritti in tema di condominio* raccolti da G. M. Uda, Torino, 1997, p. 489 ss.: a quest'ultima pubblicazione faccio riferimento nelle successive citazioni); A. Visco, *Le case in condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1960 (5^a ed.), p. 433 ss.; V. Barberis, *Problemi giuridici del condominio*, in *Riv. not.*, 1961, p. 182 ss.; M. Andreoli, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961, *passim*; G. Branca, *Regolamenti di condominio e inderogabilità di norme*, in *Foro it.*, 1961, I, c. 767 ss. e Id., *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, *Libro III: Proprietà art.1100-1139*, Bologna - Roma, 1982 (6^a ed.), p. 660 ss.; F.A. Marina e G. Giacobbe, voce *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 835 ss.; L. Rizzi e V. Rizzi, *Il condominio negli edifici e le norme sulla comunione in generale*, II, Bari, 1964 (7^a ed.), p. 471 ss.; M. Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, p. 302 ss.; G. Bozzi, *Condominio*, in *Dizionari del diritto privato*, a cura di N. Irti, I. *Diritto civile*, Milano, 1980, p. 198 ss.; F. Ruscello, *I regolamenti di condominio*, Napoli, 1980, *passim*; Id. *I regolamenti di condominio*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 119 ss.; Id., *I regolamenti di condominio e le tabelle millesimali*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Riforma del condominio 2013. Appendice di Aggiornamento al vol. III*, Milano, 2013, p. 45 ss.; F. Girino, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da P. Rescigno, 8, *Proprietà*, t. II, Torino, 1982, p. 395 ss.; Id., *Autonomia negoziale e regolamenti condominiali*, in *Giur. it.*, 1999, p. 678 ss.; R. G. Balzani, *Il regolamento di condominio*, in *Arch. loc.*, 1982, p. 209 ss.; C. Ramella, *In tema di regolamenti condominiali*, in *Giur. it.*, 1983, I, p. 819 ss.; S. D'Avino e A. Biglione di Viarigi, *Il regolamento condominiale: spunti problematici*, in *Vita not.*, 1986, II, p. 409 ss.; M. Comporti, *Il regolamento di condominio c.d. contrattuale. Il mandato per la sua redazione*, in AA. VV., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive. Quarant'anni di legislazione, dottrina, esperienze notarili e giurisprudenza. II. Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 409 ss.; N. Proto, *Regolamento di condominio e limitazioni della proprietà: il punto su dottrina e giurisprudenza*, in *Riv. not.*, 1986, p. 661 ss.; E. Del Prato, *I regolamenti privati*, Milano, 1988, p. 59 ss.; A. Gambaro, *La proprietà. Beni, proprietà, comunione*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 1990, p. 280 ss.; A. Nicoletti e R. Redivo, *Il regolamento e l'assemblea nel condominio degli edifici*, Padova, 1990, p. 5 ss.; M. De Tilla, *Sull'efficacia del regolamento contrattuale di condominio in relazione alle norme inderogabili del Codice Civile ed alle limitazioni dei diritti dei condomini*, in *Riv. giur. edil.*, 1991, I, p. 32 ss.; R. Triola, *Il regolamento di condominio*, Milano, 1992, *passim*; Id., *Il regolamento*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2017 (2^a ed.), p. 397 ss.; Id., *Il condominio*, Milano, 2024 (2^a ed.), p. 303 ss.; S. Maglia, *Introduzione allo studio del regolamento condominiale*, in *Arch. loc. cond.*, 1994, p. 257 ss.; F. Olivo, *Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale*, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2185 ss.; M. Basile, voce *Condominio negli edifici*, I) *Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, VIII, Roma, 1998, p. 4 s.; E. Bergamo, *Brevi riflessioni sul regolamento condominiale contrattuale*, in *Giur. it.*, 1999, I, c. 1815 ss.; V. Cuffaro, *Il regolamento di condominio*, in *Arch. loc.*, 2000, p. 829 ss.; G. Musolino, *Natura e vincolatività del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2000, II, p. 934 ss.; A. Scarpa, *Regolamento di condominio: tanti contenuti in un'unica forma?*, in *Rass. loc. cond.*, 2000, p. 143 ss.; R. Corona, voce *Regolamento di condominio*, in *Enc. dir., Agg.*, V, Milano, 2001, p. 984 ss.; Id., *I regolamenti di condominio*, Torino, 2004, p. 2 ss.; M. Dogliotti e A. Figone, *Il condominio*, in *Giur. sist. dir. civ. comm.* fondata da W. Bigiavi, Torino, 2001 (2^a ed.), p. 431 ss.; R.G. Piscitelli, *Regolamento condominiale e vincolo di destinazione del sottotetto*, in *Giur. it.*, 2001, p. 1628 ss.; G. Iaccarino, *Regolamento condominiale predisposto dal venditore/costruttore*, in *Imm. & propr.*, 2003, p. 669 ss.; G. De Paola e F. De Paola, voce *Regolamento di condominio*, in *Enc. giur. Treccani*, XVI, Roma, 2003, p. 1 ss.; A. Celeste e L. Salciarini, *Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. Principi generali, disciplina codicistica, interpretazione giurisprudenziale e modelli di redazione*, Milano, 2006, p. 3 ss.; M. Dogliotti, *I diritti reali*, 7, *Comunione e condominio*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da A. Sacco, Milanofiori-Assago, 2006, p. 414 ss.; A. Magnani, *La redazione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità (Atti del convegno di studi, Bologna 7 e 8 ottobre 2005)*, a cura di E. Marmocchi, *Quaderni del Notariato*, 12, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano e M. Ieva, Milano, 2007, p. 209 ss.; E.V. Napoli, *Il regolamento di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, Torino, 2007, p. 85 ss.; R. Redivo, *Il regolamento e le tabelle millesimali*, in A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti ed E. Redivo, *Trattato del condominio*, Padova, 2008, p. 807 ss.; M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, I, p. 52 ss. [anche in AA. VV., *L'evoluzione del condominio (Atti del convegno di studi in*

tradizionalmente designate dalla letteratura specializzata e dalla giurisprudenza³ con gli aggettivi «assembleare» e «contrattuale»⁴.

memoria di Lino Salis tenutosi a Santa Margherita di Pula il 21 e 22 settembre 2007), a cura del Centro Studi Nazionale ANACI, Milano, 2008, p. 265 ss.]; Id., *Regolamento di condominio e trascrizione*, in *Profili notarili della riforma del condominio negli edifici (Atti del convegno di studi, Bologna, 31 maggio 2013)*, a cura di E. Marmocchi, *Quaderni del Notariato*, 15, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano e M. Ieva, Milano, 2014, p. 113 ss.; Id., *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità* (relazione al corso *Il condominio: questioni interpretative tra legge e prassi giurisprudenziali* organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 30 gennaio al 1° febbraio 2017 a Scandicci, Villa Castel Pulci), p. 3 ss., consultabile sul sito web della scuola; Id., *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, studio civilistico n.7-2018/C, in *CNN Notizie* n. 107 del 12 giugno 2018, p. 2 ss.; Id., *Animali domestici e condominio: mutamenti culturali e regole giuridiche*, in *Il condominio cinque anni dopo la legge di riforma: problematiche giuridiche al vaglio di magistrati e professionisti (Atti del convegno di studi tenutosi a Cagliari il 19 e 20 ottobre 2018)*, a cura di M. Corona, Cagliari, 2019, p. 119 ss.; Id., *Natura, contenuto ed effetti dei regolamenti di comunione e di condominio* (relazione al corso *I diritti in comune: amministrazione e responsabilità nella comunione e nel condominio*, organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 7 al 9 marzo 2022 a Scandicci, Villa Castel Pulci), p. 6 ss., consultabile sul sito web della scuola; Id., *I regolamenti contrattuali di condominio: interessi dell'impresa e principi inderogabili dell'autonomia privata*, in *Dieci anni dopo la riforma del condominio: antiche questioni irrisolte e nuove problematiche (Atti del convegno di studi tenutosi a Cagliari il 22 maggio 2022)*, Cagliari, 2023, p. 71 ss.; Id., *Il regolamento di condominio: contenuto organizzativo e contenuto contrattuale* (relazione al corso *Casi e questioni attuali di diritto condominiale*, organizzato dalla Scuola Superiore della Magistratura dal 19 al 21 febbraio 2025 a Napoli, Castel Capuano), p. 3 ss., consultabile sul sito web della scuola; L. Salciarini, *Il regolamento e le tabelle millesimali*, in *La riforma del condominio. Guida per amministratori e condòmini*, 5, Milano, 2013, p. 4 ss.; Id., *Il regolamento nella riforma: tra conferme giurisprudenziali e occasioni mancate*, in *Imm. & propr.*, 2013, p. 155 ss.; P. Giuggioli e M. Giorgetti, *Il nuovo condominio. Commento alla legge di riforma n. 220/2012*, Milano, 2013, p. 387 ss.; P. Lisi, *sub art. 1138 c.c.*, in *Commentario del Codice Civile* diretto da E. Gabrielli, *Della proprietà*, III, a cura di A. Iannarelli e F. Macario, Torino, 2013, p. 528 ss.; G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, *Artt. 1138-1139*, in *Il Codice Civile Commentario* fondato e già diretto da P. Schlesinger continuato da F.D. Busnelli, Milano, 2016, p. 3 ss.; C.M. Bianca, *Diritto Civile. 6. La proprietà*, Milano, 2017 (2ª ed.), p. 363 ss.; A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, in A. Celeste e A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 657 ss.; M. Di Marzio, *Il regolamento e le tabelle*, in F. Lazzaro, M. Di Marzio e F. Petrolati, *Codice del Condominio*, Milano, 2017 (2ª ed.), p. 683 ss.; Id., *sub Art. 1138*, in *Codice del Condominio*, diretto da A. Celeste, Milano, 2018, p. 371 ss.; A. Scarpa, *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. "contrattuale"*, in *Imm. & propr.*, 2019, p. 499 ss.; A. Gallucci, *Il regolamento di condominio*, Milano, 2019, p. 15 ss.; V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, Milano, 2021, p. 179 ss.; F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, "gruppo"*, Napoli, 2021, p. 204 ss.; G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2022 (9ª ed.), p. 473 ss.; A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, a cura di G. De Nova, *Libro III: Proprietà art.1117-1139*, Bologna, 2022, p. 357 ss.

² Come è altresì risaputo, l'unico regolamento disciplinato dalla legge è quello previsto dall'art. 1138 c.c., chiamato assembleare proprio perché la norma citata ne prevede l'adozione da parte dell'assemblea con un'apposita delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c. La pacifica legittimità del regolamento contrattuale, tuttavia, discende dai principi generali in materia di contratto e, segnatamente, dall'art. 1322 c.c. che riconosce alle parti il potere di determinare liberamente il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge nonché di concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

³ Cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. II, 17 gennaio 2023, n. 641 e Cass. Civ., Sez. II, 24 febbraio 2023, n. 5764, entrambe in Banca dati *De Jure*.

⁴ La duplicità indicata nel testo rende non agevole enucleare una definizione unitaria dell'istituto. In prima approssimazione, può dirsi che il regolamento è «la legge interna» [sulla scia di A. Visco, *Le case in condominio*, cit., p. 442, tra i tanti, v. G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 660; R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit. (2017), p. 397 e G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, cit., p. 5], ovvero lo «statuto» [C.M. Bianca, *Diritto Civile*, cit., p. 364; la qualificazione è usata anche in giurisprudenza (per es. da Cass. Civ., Sez. II, 29 novembre 1995, n. 12342, in *Riv. giur. edil.*, 1996, I, p. 479 e Cass. Civ., Sez. II, 30 marzo 1990, n. 2590, *ivi*,

Lo studio si incentra su quest'ultimo tipo di regolamento – il solo che coinvolga direttamente il notaio – e, in particolare, sulla sua specie di gran lunga più diffusa nella prassi, che si caratterizza per il suo particolare *iter* formativo il quale ha inizio con la predisposizione del regolamento da parte del costruttore (unico proprietario) dell'edificio e si conclude con la sua successiva accettazione da parte degli acquirenti delle singole «*unità immobiliari*»⁵ che ne fanno parte al momento della stipula del relativo atto di acquisto.

Infatti, per quanto in dottrina⁶ sia diffusa l'affermazione secondo cui il regolamento «*contrattuale*» può avere fonte anche in uno specifico accordo intervenuto tra tutti i condòmini recepito in un apposito contratto plurilaterale, ossia con più parti e scopo comune⁷, nella pratica degli affari e nelle aule giudiziarie questa particolare convenzione condominiale è una *rara avis* «*come un cigno nero*»⁸.

1991, I, p. 27)] del condominio in quanto è l'atto (collegiale o contrattuale) che contiene un complesso di norme destinate a disciplinare quel particolare aggregato sociale costituito dai «*proprietari delle singole unità immobiliari*» (cfr. *infra* la nt. 5) di uno stesso edificio. Una sorta di «*contenitore*» (L. Salciarini, *Il regolamento e le tabelle millesimali*, cit., p. 4) in cui è inserita la speciale regolamentazione destinata ad avere efficacia nell'ambito del condominio e fra i condòmini.

Per distinguere i due diversi tipi di regolamento la dottrina – sulla scia di Salis (Id., *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, cit. p. 489) – discorre anche di regolamento di origine «*interna*» (per l'assembleare) o «*esterna*» (per il contrattuale).

⁵ Cfr. l'art. 1117 c.c.

Come è noto, la legge di riforma del condominio ha sostituito l'espressione «*proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio*» (contenuta nel previgente art. 1117 c.c.), con quella «*proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio*» (prevista nell'attuale art. 1117 c.c.), recependo sul piano normativo l'evoluzione delle tipologie edilizie e, in particolare, l'esistenza di condòmini sia «*verticali*» sia «*orizzontali*».

Sulla nozione di «*unità immobiliare*» v. *funditus* M. Corona, *Ipoteca e condominio*, studio civilistico n. 79-2023/C, in *CNN Notizie* n. 137 del 18 luglio 2024, p. 4 nt. 7.

⁶ V. D. Peretti Griva, *Il condominio delle case divise in parti*, cit., p. 503; L. Salis, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, cit., p. 493 s.; Id., *Il contratto condominiale*, in *Scritti in tema di condominio*, cit., p. 3; G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit. p. 675; R. Corona, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 106; F. Olivo, *Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale*, cit., p. 2191 (che parla di «*regolamento convenzionale*» o di «*convenzione regolamentare*»); F. Ruscello, *I regolamenti di condominio*, cit. (2012), p. 128; G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, cit., p. 57; A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 662; F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali*, cit., p. 216 e Id., *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, in *Rass. dir. civ.*, 2023, p. 1055 s.

Per la giurisprudenza, *ex multis*, v. Cass. Civ., Sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307, in *Imm e propr.*, 2016, p. 374 e in Banca dati *De Jure*.

⁷ Sottolinea R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit. (1992), p. 85, che il regolamento contrattuale di condominio predisposto dal costruttore e accettato dall'acquirente in occasione della vendita della prima delle unità immobiliari dell'edificio non ha la struttura di un contratto plurilaterale perché le dichiarazioni di volontà dei singoli acquirenti, manifestate in momenti successivi e nei confronti soltanto del venditore, non possono portare alla conclusione di un contratto tra i vari acquirenti.

In diverse decisioni della Corte di Cassazione, invece, si legge che il regolamento contrattuale di condominio è un contratto plurilaterale, vale a dire avente una pluralità di parti e scopo comune (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 10 marzo 2021, n. 6656, in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. VI-2, 9 novembre 2020, n. 24957, in *Codice del condominio annotato con la giurisprudenza*, a cura di A. Scarpa, R. Triola e G.A. Chiesi, Milano, 2022 (2^a ed.), p. 333 (solo la massima); Cass. Civ., Sez. II, 21 maggio 2008, n. 12850, in Banca dati *De Jure*).

⁸ Giovenale, II, 6, v. 165 «*rara avis in terris nigroque simillima cycno*».

Branca (Id., *Comunione. Condominio negli edifici*, cit. p. 675, nt. 7) lo chiama «*contratto condominiale*», locuzione ripresa da Salis (Id., *Il contratto condominiale*, loc. cit.), che, però, non ha avuto fortuna.

La distinzione tra i due tipi di regolamento è scolpita nel celebre e ormai risalente enunciato delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione⁹ a tenore del quale il regolamento contrattuale, a differenza di quello assembleare, può contenere clausole «limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni» ovvero «clausole che attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto agli altri»¹⁰.

La statuizione del giudice di legittimità sottolinea il tratto distintivo fondamentale tra i due tipi di regolamento che non dipende dalla diversa fonte di produzione (la delibera assembleare per uno, il contratto per l'altro) ma dal loro differente contenuto¹¹. Il regolamento assembleare può recepire

⁹ Cass. Sez. Un., 30 dicembre 1999, n. 943, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 320, in *Foro it.*, 2001, I, c. 3523, in *Corr. Giur.*, 2000, p. 468, con nota di N. Izzo, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio* e in *Rass. loc. cond.*, 2000, p. 143, con nota di A. Scarpa, *Regolamento di condominio: tanti contenuti in un'unica forma?* e in *Riv. not.*, 2000, II, p. 941, con nota di G. Musolino, cit.

¹⁰ La statuizione riportata nel testo è costantemente ribadita dalla giurisprudenza di legittimità tanto da divenire un *refrain*: v. Cass. Civ., Sez. II, 8 novembre 2004, n. 21287, in *Riv. giur. edil.*, 2005, I, p. 437, con nota di M. De Tilla, *La natura del regolamento convenzionale di condominio. Vita interna e modifiche a maggioranza* e in *Vita not.*, 2005, p. 257; Cass. Civ., Sez. II, 14 agosto 2007, n. 17694, in *Riv. not.*, 2008, II, p. 385 e in *Arch. loc.*, 2008, p. 368 nonché Cass. Civ., Sez. II, 4 giugno 2010, n. 13632, in *Riv. giur. edil.*, 2010, I, p. 1522, in *Giust. civ.*, 2011, I, p. 2135 e in *Vita not.*, 2010, I, p. 1413 e, da ultimo, Cass. Civ., Sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, in *Foro it.*, 2023, I, p. 255 e in Banca dati *De Jure* e Cass., Civ., Sez. II, 29 gennaio 2020, n. 1992, *ivi*.

Di recente, si è sostenuto (cfr. F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali*, cit., p. 220) che la contrapposizione tra regolamento assembleare e regolamento contrattuale sarebbe superata per effetto della riforma del 2012 e, in particolare, dell'introduzione dell'art. 1117-ter c.c. che nel legittimare l'assemblea a modificare – con una maggioranza particolarmente qualificata – le destinazioni d'uso delle parti comuni «per soddisfare esigenze di interesse condominiale», **non** vieta quelle «che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino», differenziandosi sotto tale profilo dall'art. 1120, ultimo comma, c.c. in materia di innovazioni che, invece, espressamente non le consente (sul punto v. A. Celeste, *Le vicende modificative*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Riforma del condominio 2013*, cit., 104 e A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 60). Tuttavia mi sembra eccessivo ritenere che l'art. 1117-ter c.c., considerata la più oscura tra le disposizioni introdotte dalla novella (A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 59), ossia da una riforma dalle tante ombre e poche luci – per non dire «scazonte» e «asistemica» (V. Carbone, *Luci e ombre sulla nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Corr. giur.*, 2013, 2, p. 167) – cancelli con un colpo di spugna una distinzione che da oltre mezzo secolo l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale considera una pietra angolare della materia condominiale. Non è questa la sede per un adeguato approfondimento del tema. Basti qui sottolineare che la norma in commento, in via del tutto eccezionale, al fine di consentire la realizzazione di specifiche «esigenze di interesse condominiale» (formula enfatica e di non agevole traduzione in concreto nella complessa dicotomia tra interessi *individuali* e *collettivi* che connota il regime del condominio) riconosce al potere deliberativo dell'assemblea la possibilità di incidere sull'uso o sul godimento di determinate *parti comuni* da parte di uno o più condòmini sino al punto di privare costoro, a tempo indefinito e in maniera assoluta, dell'una o dell'altra facoltà – ma, beninteso, non della contitolarità (R. Corona, *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Riforma del condominio 2013*, cit., p. 17 ss. e A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 61) – in conseguenza dell'assunzione di una delibera di modifica della destinazione di quelle stesse *parti comuni*. In buona sostanza, alla luce dell'art. 1117-ter c.c., si può al più ammettere che mentre per le clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle rispettive proprietà esclusive nulla è cambiato, perché esse continuano a poter essere inserite soltanto nei regolamenti contrattuali, invece, quelle che limitano o escludono l'uso o il godimento di *parti comuni* per uno o più condòmini possono essere recepite anche da un regolamento assembleare adottato con l'osservanza delle rigide prescrizioni imposte dall'art. 1117-ter c.c. quando ricorrono le «esigenze di interesse condominiale» *ivi* evocate.

¹¹ Il ruolo essenziale del criterio contenutistico nella distinzione tra i due tipi di regolamento era stato sottolineato in precedenza anche dalla dottrina: v. L. Salis, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, cit. p. 505; M. Andreoli, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 87; M. Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, cit., p. 302 ss.; E. Del Prato, *I regolamenti privati*, cit., p. 112 ss.

soltanto clausole *oggettivamente di natura regolamentare*, ossia attinenti all'organizzazione del condominio nel suo complesso; invece il regolamento contrattuale è tale non tanto perché origina da un contratto, ma perché, oltre ad avere fonte in un contratto, contiene clausole *oggettivamente di carattere negoziale*, vale a dire che stabiliscono pesi, restrizioni o limiti alle proprietà esclusive dei condòmini o alle proprietà comuni, ovvero che attribuiscono ad alcuni condòmini diritti maggiori rispetto agli altri¹².

Ciò comporta che il regolamento predisposto dal costruttore e accettato dai suoi immediati aventi causa nel quale non sono previste clausole oggettivamente negoziali ma esclusivamente disposizioni regolamentari, nonostante la sua fonte pattizia ben potrà essere modificato dall'assemblea con deliberazione assunta a maggioranza¹³.

In chiusura di questi brevi prolegomeni, soltanto un cenno richiede il cosiddetto mandato «in bianco»¹⁴ conferito dall'acquirente al costruttore-venditore affinché quest'ultimo predisponga il regolamento di condominio non ancora redatto al momento della vendita¹⁵. Detto mandato, infatti, secondo l'orientamento consolidato dei giudici di legittimità¹⁶, «è nullo per indeterminatezza dell'oggetto» in quanto la scelta del contenuto del regolamento è «riservata, senza alcun criterio predeterminato, al venditore-mandatario»¹⁷.

¹² Sul punto cfr. Cass. Sez. Un., 30 dicembre 1999, n. 943, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626, in *Giust. civ. Rep.*, 2002, voce *Comunione e condominio*, n. 133 e Cass. Civ., Sez. II, 6 maggio 2014, n. 9681, in *Dir. & Giust.*, 2014, 7 maggio, con nota di D. Palombella, *Le norme sull'utilizzo del cortile condominiale non hanno natura regolamentare* e in *Banca dati De Jure*.

¹³ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 29 dicembre 2004, n. 24146, in *Notariato*, 2005, p. 361, con nota di C. Sabbatini e in *Rass. loc. cond.*, 2004, p. 500 con nota di M. De Tilla, *Sul regolamento* e Cass., Civ., Sez. II, 19 ottobre 1998, n. 1033, in *Riv. not.*, 1999, II, p. 667.

Il rilievo era già stato espresso limpidamente da due delle più autorevoli voci della dottrina in materia di condominio [cfr. Andreoli, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 43 e L. Salis, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, loc. cit., dove si legge che l'inserimento nel regolamento predisposto dal costruttore di clausole di competenza dell'assemblea non cancella la natura delle stesse e non esclude quindi la loro modificabilità per volere della maggioranza (la sottolineatura sull'insegnamento del giurista sardo è di C.M. Bianca, *Ricordo di Lino Salis*, in *In memoria di Lino Salis, Studi Economico-Giuridici dell'Università di Cagliari*, LVII, 1997-1998, Torino, 2000, p. 7)].

¹⁴ G. Iaccarino, *Regolamento condominiale predisposto dal venditore/costruttore*, cit., p. 670.

¹⁵ L'eventualità cui faccio riferimento nel testo può verificarsi non solo al momento della vendita della prima delle unità immobiliari dell'edificio ma anche in occasione delle successive. Di solito, infatti, accade che il venditore-costruttore si fa concedere per la predisposizione del regolamento un arco di tempo determinato in modo fisso (sei mesi, un anno) ovvero collegato al raggiungimento del «numero di condòmini» previsto dall'art. 1138, comma 1, c. c. affinché scatti l'obbligatorietà dello stesso regolamento.

¹⁶ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 10 febbraio 2020, n. 3058, in *Banca dati De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657, consultabile in www.ilsole24ore.com; Cass. Civ., Sez. II, 11 aprile 2014, n. 8606, in *Riv. not.*, 2014, II, p. 506; Cass. Civ., Sez. II, 16 febbraio 2005, n. 3104, in *Riv. giur. edil.*, I, p. 1463; Cass. Civ., Sez. II, 26 gennaio 2000, n. 856, in *Riv. not.*, 2000, II, p. 931, con nota di G. Musolino, cit. e in *Rass. loc. cond.*, 2000, I, 362, con nota di M. De Tilla, *Sulla delega al costruttore per la formazione del regolamento di condominio*; Cass. Civ., Sez. II, 6 agosto 1999, n. 8486, in *Notariato*, 1999, p. 508.

¹⁷ Non è in contrasto con l'orientamento di cui scrivo nel testo Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 2016, n. 23128, in *Banca dati De Jure*, che si è pronunciata sul diverso caso della procura conferita dall'acquirente alla società venditrice di predisporre il regolamento in nome e per conto dello stesso acquirente. Nella fattispecie decisa dalla Suprema Corte infatti non solo la procura conteneva l'indicazione delle materie che il regolamento condominiale avrebbe dovuto disciplinare ma altresì l'espressa specificazione che esso avrebbe potuto imporre limitazioni alle destinazioni delle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

* * *

2. – Prima di esaminare le diverse, specifiche, clausole che i costruttori tendono ad inserire nei regolamenti contrattuali di condominio da loro predisposti ma che non possono esservi contenute perché in contrasto con disposizioni inderogabili di legge, è utile soffermarsi sul precetto contenuto nell'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c.

Tale frammento normativo è inserito in una disposizione che disciplina specificatamente il regolamento di formazione assembleare e, perciò, non c'è dubbio che non sia consentito al potere regolamentare dell'assemblea sia di «*menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto*¹⁸ e dalle convenzioni¹⁹» sia «*in nessun caso*» di «*derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137*» [(art. 1138, comma 4, c.c.); e lo stesso vale per quanto stabilito dagli artt. 63, 66, 67 e 69 delle disposizioni di attuazione in forza dell'analogia, espressa inderogabilità sancita dall'art. 72 delle stesse disp. att. c.c.].

Tuttavia mentre il limite posto al potere regolamentare dell'assemblea dalla prima proposizione del comma 4 dell'art. 1138 c.c. non opera anche per l'autonomia privata (nel senso che, come si è scritto in precedenza, il regolamento contrattuale può contenere clausole «*limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni*» ovvero «*clausole che attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto agli altri*»), invece, l'inderogabilità sia delle disposizioni elencate nella seconda proposizione del predetto comma 4²⁰, sia di quelle indicate nell'art. 72 disp. att. c.c.²¹,

Sul tema in dottrina, tra i tanti, v.: L. Salis, *Accettazione di regolamento di condominio prima della sua formazione*, cit., p. 120 ss.; M. Dogliotti e A. Figone, *Il condominio*, cit., p. 438 s.; T. Campanile, F. Crivellari e L. Genghini, *I diritti reali*, in *Manuali notarili*, a cura di L. Genghini, V. Padova, 2011, p. 621; G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, cit., p. 112; R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit. (2017), p. 408; V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit., p. 186.

¹⁸ Gli «*atti di acquisto*» dai quali i condòmini derivano diritti che non possono essere limitati dal regolamento assembleare sono, ovviamente, soltanto quelli anteriori alla sua formazione. Si pensi, per esempio, alla compravendita di una unità immobiliare al piano terra dell'edificio condominiale, stipulata prima dell'approvazione del regolamento, con la quale il costruttore ha attribuito all'acquirente la proprietà di una porzione dell'area contigua destinata a giardino o a cortile. È evidente che il godimento di tale porzione da parte degli altri condòmini non potrà in alcun modo essere disciplinato da un successivo regolamento assembleare.

¹⁹ Le «*convenzioni*» richiamate dalla norma in esame sono i contratti mediante i quali tutti i condòmini hanno attribuito ad uno o più di essi determinati diritti sulle parti comuni (per es., l'uso esclusivo di tutto o di parte del lastrico solare) ovvero hanno disciplinato la ripartizione delle spese condominiali in modo difforme dal criterio legale (cfr. art. 1123, comma 1, c.c.).

²⁰ Le norme del codice civile elencate dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, sono quelle concernenti l'impossibilità dei condòmini di sottrarsi alle spese rinunciando al diritto sulle cose comuni (art. 1118, comma 2, c.c.); la tendenziale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio (art. 1119 c.c.); il potere della maggioranza qualificata di disporre innovazioni (art. 1120 c.c.); la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore (art. 1129 c.c.), i suoi poteri di rappresentanza e di agire in giudizio (art. 1131 c.c.); la posizione dei condòmini dissenzienti rispetto alle liti (art. 1132 c.c.); la costituzione dell'assemblea e la validità delle sue deliberazioni (art. 1136 c.c.) e l'impugnazione delle stesse (art. 1137 c.c.).

²¹ L'art. 72 disp. att. c.c. sancisce l'inderogabilità delle disposizioni dei precedenti art. 63 (in materia di contributi condominiali e azioni dei creditori), 66 e 67 (in tema di convocazione e intervento in assemblea) e 69 (in merito alla modifica delle tabelle millesimali).

a giudizio della dottrina prevalente²² è assoluta e, dunque, non può essere superata neppure mediante il consenso unanime dei condòmini²³. Tale assunto si fonda – più che sulla *littera legis*, vale a dire sulla locuzione «*in nessun caso*»²⁴ – sulla funzione delle disposizioni richiamate nei frammenti normativi in commento, dettate a presidio di interessi superiori rispetto a quelli individuali dei singoli condòmini, ossia – secondo le diverse formulazioni prospettate dalla letteratura specializzata – a tutela di «*interessi fondamentali del condominio o di terzi*»²⁵, ovvero «*dell'interesse collettivo ad un'armonica disciplina dei rapporti condominiali*»²⁶. In buona sostanza, le disposizioni elencate nell'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. e nell'art. 72 disp. att. c.c. non ammettono deroghe in quanto altrimenti sarebbe snaturata la figura stessa del condominio, sarebbero alterati i caratteri essenziali e fondanti del modello legale dell'istituto, frutto di un bilanciato contemperamento tra gli interessi individuali dei singoli condòmini e l'interesse della collettività degli stessi²⁷.

Ai rilievi espressi dalla dottrina testé richiamata, tuttavia, deve aggiungersi che la legge di riforma del condominio²⁸, da un lato, ha mantenuto inalterata la previsione dell'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c., ma, dall'altro, ha modificato e ampliato il contenuto precettivo della maggior parte delle disposizioni che vi sono richiamate²⁹. Non solo: a rendere ancora più complessa l'attività di

²² L. Salis, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 419 ss.; M. Andreoli, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 63 ss.; G. Branca, *Regolamenti di condominio e inderogabilità di norme*, cit., p. 768; Id., *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 672 ss.; A. Celeste e L. Salciarini, *Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, Principi generali, disciplina codicistica, interpretazione giurisprudenziale e modelli di redazione*, Milano, 2006, p. 111; A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 716; A. Scarpa, *L'amministratore*, in A. Celeste e A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 568; Id. *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. "contrattuale"*, cit., p. 500 ss.

Contra A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 362.

²³ Sull'inderogabilità assoluta delle disposizioni richiamate dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. anche da parte del regolamento contrattuale cfr. Cass. Civ., Sez. II, 21 maggio 2020, n. 9387, in *Guida dir.*, 2020, n. 40, p. 86 (che ha ritenuto nulla la clausola del regolamento che vieta in radice al condòmino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune), Cass. Civ., Sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905, in *Riv. giur. edil.*, 1991, I, p. 27, con nota di M. De Tilla, *Sull'efficacia del regolamento contrattuale di condominio*, e in *Arch. loc. cond.*, 1991, p. 84 (con specifico riferimento all'art. 1120 c.c.), nonché le decisioni richiamate da A. Scarpa, *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. "contrattuale"*, cit., p. 501 ss.

²⁴ Sulla lettera della legge hanno fatto leva, invece, alcune decisioni della Suprema Corte (v. Cass. Civ., Sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, p. 710, Cass. Civ., Sez. II, 28 settembre 1994, n. 7894, inedita e Cass. Civ., Sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905, cit.).

²⁵ G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 673.

²⁶ Cfr. M. Andreoli, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 64.

²⁷ R. Corona, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 147.

Secondo R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit. (1992), p. 102, invece, è la comune natura normativa del regolamento approvato a maggioranza e di quello adottato all'unanimità a escludere in radice i dubbi sull'applicabilità a quest'ultimo dell'art. 1138, comma 4, c.c.

²⁸ L'arcinota legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013, non ha suscitato grandi apprezzamenti negli specialisti della materia condominiale: tra i più critici v. R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, *passim*.

²⁹ Circostanza che, come è ovvio, ha generato una nutrita serie di problemi interpretativi.

ricostruzione sistematica della disciplina legislativa in materia, vi è il fatto che la novella ha introdotto nel codice norme di nuovo conio che sottendono interessi generali sovraordinati rispetto agli spazi concessi all'estrinsecazione dell'autonomia privata e, perciò, aventi una valenza precettiva del tutto analoga, quanto a inderogabilità, a quella delle disposizioni espressamente richiamate nell'art. 1138, comma 4, c.c. senza però che tali nuove norme siano state aggiunte nell'elencazione contenuta nel testo di quest'ultimo; e un identico rilievo vale per l'inserimento di analoghe nuove norme nelle disposizioni di attuazione senza il loro richiamo nell'art. 72 disp. att. c.c. Basti pensare, per citare i casi più eclatanti, alla mancata introduzione (nell'art. 1138 c.c.) dell'art. 1122-bis c.c. che, nel disciplinare l'installazione di impianti destinati a ricevere i segnali radiotelevisivi e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico (ad iniziare dalla rete *internet*), incide su interessi individuali di rango costituzionale, e come tali intangibili³⁰, ovvero (nell'art. 72 disp. att. c.c.) dell'art. 71-bis disp. att. c.c., che stabilisce i requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio, a presidio non solo degli interessi dei singoli condomini e del condominio nella sua interezza, ma anche della libera concorrenza e del vivere sociale³¹.

Le accennate discrasie impongono all'interprete lo sforzo di riassetare il claudicante quadro normativo, come si avrà modo di evidenziare più avanti quando si esaminerà l'effettiva portata del richiamo contenuto nell'art. 1138, comma 4, ultima parte c.c.

* * *

3. – Come è arcinoto, la legge di riforma ha aggiunto all'art. 1138 c.c. il comma 5 a tenore del quale «*le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici*».

Per es., in dottrina è discusso se il riferimento al solo comma 2 dell'art. 1118 c.c. e non anche ai suoi "nuovi" commi 3 e 4 sia frutto di un difetto di coordinamento tra l'art. 1138, comma 4, c.c. e il nuovo art. 1118 c.c., il cui attuale testo, a differenza del previgente formato da due soli commi, ne contiene anche un terzo e un quarto; ovvero se il mancato richiamo del comma 3 dell'art. 1118 c. c. implichi che il regolamento potrebbe consentire ai condòmini di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni (in deroga appunto al principio stabilito dalla sopra citata norma) mentre il mancato richiamo del comma 4 dello stesso art. 1118 c.c. comporti che il regolamento potrebbe vietare al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento oppure consentirlo anche se dal distacco derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini (sul punto v. *amplius* R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 83).

Su un'altra delle tante questioni interpretative generate dal mancato intervento del legislatore sul testo dell'art. 1138, comma 4, ultima parte c.c. mi soffermo *infra* nel § 4.

³⁰ Perciò il regolamento, anche contrattuale, non può vietarne l'installazione.

³¹ Cfr. A. Scarpa, *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. "contrattuale"*, cit. p. 504, il quale sottolinea che gli standards di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea può nominare come amministratore «*danno luogo ad una norma di ordine pubblico per la sua incidenza su interessi generali della collettività*» e perciò sottratti al campo di azione di un regolamento seppure approvato all'unanimità (così anche F. Lazzaro, *Il mandato ad amministrare e le sue caratteristiche*, in F. Lazzaro, M. Di Marzio e F. Petrolati, *Codice del Condominio*, cit. p. 316).

Sull'inderogabilità dell'art. 71-bis disp. att. c.c. anche da parte del regolamento contrattuale, in dottrina v. G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, cit., p. 147; A. Nicoletti, *Art. 71-bis*, in *Codice del Condominio*, cit., p. 774.

Ne consegue che il regolamento condominiale contrattuale può soltanto ampliare ma non ridurre i requisiti di carattere morale e professionale previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c.

Di contrario avviso, invece, A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 206 s.

Il «*divieto di vietare*» sancito nel frammento normativo testé riprodotto è stato oggetto di uno specifico approfondimento in un precedente studio di questa commissione³², ma l'evoluzione del quadro legislativo, anche a livello costituzionale (e segnatamente la modifica dell'art. 9 della Costituzione³³ ad opera della legge costituzionale 8 febbraio 2022, n. 1), rende necessario un aggiornamento sulle principali questioni interpretative sollevate dalla disposizione introdotta dalla novella.

In passato, invero, la più dibattuta riguardava il suo ambito applicativo e, in particolare, se essa si applicasse soltanto ai regolamenti assembleari ovvero si estendesse anche a quelli contrattuali. Oggi la disputa deve considerarsi risolta a favore della seconda tesi a seguito della citata modifica dell'art. 9 della Costituzione che ha espressamente inserito la tutela degli animali nella nostra carta costituzionale.

Infatti, il nuovo testo dell'art. 9 in parola – oltre a costituire una pietra miliare di fondamentale importanza nell'ambito della tutela riconosciuta agli animali nel nostro ordinamento – fornisce un'argomentazione dirimente a favore della estensione dell'art. 1138, comma 5, c.c. anche ai regolamenti contrattuali³⁴.

A seguito dell'introduzione nella carta costituzionale dell'espresso riconoscimento della tutela degli animali, il divieto sancito nella norma in commento costituisce ormai un limite non valicabile neppure per mezzo del consenso dell'intera compagine condominiale, la quale, anche se valutasse unanimemente di autoimporsi il divieto di possedere o detenere animali domestici, non potrebbe inserirlo nel regolamento contrattuale in quanto violerebbe un diritto costituzionalmente garantito dei futuri condòmini³⁵.

Significativa al riguardo è la decisione della Corte d'Appello di Bologna del 17 aprile 2024, n. 766³⁶ che ha sancito l'invalidità della clausola contenuta in un regolamento contrattuale di condominio

³² Cfr. M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, cit., p. 7 ss.

³³ L'attuale testo dell'art. 9 della Costituzione è il seguente: «*La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione. Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali*».

³⁴ Sulla dottrina anteriore alla modifica dell'art. 9 della Costituzione si rinvia a M. Corona, *Natura, contenuto ed effetti dei regolamenti di comunione e di condominio*, cit., p. 21 ss. e Id., *Animali domestici e condominio: mutamenti culturali e regole giuridiche*, cit., p. 119 ss.

Merita, però, di essere segnalata la posizione, precorritrice dei mutamenti culturali poi avvenuti, assunta da Fortunato Lazzaro (v. Id., *Il condominio dopo la riforma, in Itinerari nel processo civile. Guide coordinate* da F. Lazzaro, Milano, 2013, p. 208), il quale, all'indomani dell'entrata in vigore della novella del 2012, ha sostenuto che doveva ritenersi non apposto anche al regolamento contrattuale di condominio il divieto di detenere o possedere animali domestici perché ammetterne l'inserimento sarebbe «*come dire che nell'unità immobiliare non si possono ospitare persone anziane o bambini*».

Sul divieto previsto dall'art. 1138, comma 5, c.c., di recente, v. A. Musto, «*Esseri senzienti*» del consortium vitae condominiale: dalla «*concezione cosale di bene*» alla «*natura della cosa*» als Juristische denkform, in *Vita not.*, 2024, p. 1507 ss.

³⁵ In senso contrario, tuttavia, cfr. A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 364.

³⁶ È commentata da B. Tonto, *Animali domestici e condominio: clausole regolamentari e rapporto uomo-animale*, in <https://www.consulenza.it>, del 3 gennaio 2025.

Cfr. anche Trib. Cagliari, 28 gennaio 2025, n. 134, inedita, che ha ritenuto nulla la clausola del regolamento contrattuale che impediva ai condòmini di detenere animali domestici in quanto contraria all'ordine pubblico («*prima che violativa dell'art. 1138, comma 5, c.c.*»).

che vieta la coabitazione con gli animali domestici in quanto in contrasto con il diritto al rapporto affettivo uomo-animale domestico – espressamente qualificato dalla corte felsinea «*superiore*» e «*di nuova generazione*» – assunto a interesse giuridico di portata costituzionale.

È innegabile che l'interpretazione estensiva dell'art. 1138, ultimo comma, c.c. conduce a conseguenze operative quasi paradossali perché il regolamento contrattuale di condominio può legittimamente vietare ai condòmini di destinare le loro unità immobiliari a determinate attività³⁷ – e non solo a quelle che, sulla base della comune esperienza, incidono in modo rilevante e pregiudizievole sulla vita condominiale (come, per es., la discoteca), ma anche ad altre di minor impatto (come, per es., lo studio professionale) – e, per contro, non può loro proibire di possedere o detenere *pitbull*, *rottweiler* o mastini napoletani³⁸. Tuttavia, la previsione della tutela degli animali nella carta costituzionale giunge a coronamento di un lungo processo – a livello sia legislativo³⁹ sia giurisprudenziale⁴⁰ – di valorizzazione del rapporto uomo-animale, che è lungi dall'essersi arrestato,

Tuttavia va segnalata la decisione del Trib. Lecce, 15 settembre 2022, n. 2549, inedita, che, seppure successiva all'emanazione della legge costituzionale citata nel testo, ha ammesso che il regolamento contrattuale di condominio preveda il divieto in esame posto che ciascuno dei condòmini, trattandosi di un diritto disponibile, può legittimamente rinunciare a detenere o possedere animali domestici.

³⁷ V. *infra* il § 7.

³⁸ Cfr. V. Cuffaro, *L'eccezione e la regola: il comma 5 dell'art. 1138 c.c.*, in *Giur. it.*, 2013, p. 1966; R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 95; G. Bordolli, *Il divieto di tenere animali domestici in condominio*, in *Imm. & propr.*, 2015, p. 501 ss. e V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit. p. 192 s.

³⁹ La rilevanza sociale del rapporto che lega l'uomo all'animale ha trovato riscontro in una copiosa serie di interventi normativi volti a valorizzare tale rapporto, legislativamente tutelato in quanto espressione della personalità dell'individuo. Senza pretesa di completezza, si pensi:

– alla legge 14 agosto 1991, n. 281 (cosiddetta legge quadro in materia di animali da affezione e randagismo), sulla quale scrivo più avanti in questo stesso §;

– alla legge 20 luglio 2004, n. 189, con la quale sono stati introdotti nel codice penale gli artt. 544 *bis* e 544 *ter*, che puniscono i delitti di uccisione e maltrattamento di animali nonché gli artt. 544-*quater* e 544-*quinqües*, che puniscono, rispettivamente, chiunque organizza o promuove spettacoli o manifestazioni che comportino sevizie o strazio per gli animali e chiunque organizza, promuove o dirige combattimenti tra animali che possono metterne in pericolo l'integrità fisica;– alla legge 29 luglio 2010, n. 120, recante disposizioni in materia di sicurezza stradale, che ha previsto in caso di incidente da cui derivi un danno a uno o più animali d'affezione, da reddito o protetti, l'obbligo per l'utente della strada, al cui comportamento sia comunque ricollegabile l'incidente, di fermarsi e di porre in essere ogni misura idonea ad assicurare un tempestivo intervento di soccorso ai predetti animali (cfr., in particolare, l'art. 31 di tale legge che ha aggiunto il comma 9 *bis* all'art. 189 del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, cosiddetto Codice della strada);

– alla legge 4 novembre 2010, n. 201 – che ha ratificato e dato esecuzione in Italia alla Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, firmata a Strasburgo il 13 novembre 1987 – nella quale, «*in considerazione dei particolari vincoli esistenti tra l'uomo e gli animali da compagnia*», si afferma l'importanza di questi ultimi «*a causa del contributo che essi forniscono alla qualità della vita e dunque il loro valore per la società*»;– al d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (cosiddetto Codice del turismo) il cui art. 30 prevede che «... *lo Stato promuove ogni iniziativa volta ad agevolare e favorire l'accesso ai pubblici servizi e nei luoghi aperti al pubblico dei turisti con animali domestici al seguito*»;– alla legge 28 dicembre 2015, n. 221 (recante disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di *green economy* e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali), il cui art. 77, inoltre, ha aggiunto all'art. 514 c.p.c. i numeri 6-*bis* e 6-*ter*) che escludono dal novero dei beni pignorabili rispettivamente «*gli animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore o negli altri luoghi a lui appartenenti, senza fini produttivi, alimentari o commerciali*» e «*gli animali impiegati ai fini terapeutici o di assistenza del debitore, del coniuge, del convivente o dei figli*».

⁴⁰ Della tutela del peculiare rapporto uomo-animale si è fatta carico più volte la giurisprudenza di merito. Tra le decisioni più significative segnalo quella che ha riconosciuto il diritto di visita in carcere al cane del detenuto, in quanto membro della famiglia (cfr. Magistrato di sorveglianza di Vercelli, decreto 24 ottobre 2006); quella che ha ammesso il diritto di visita in una casa di cura per anziani al cane del paziente che vi era ricoverato (Trib. Varese, decreto 7 dicembre 2011,

onde è facile ipotizzare che nel prossimo futuro vi sarà un ulteriore ampliamento dei diritti degli animali.

Chiarito dunque che il precetto sancito dall'art. 1138, ultimo comma, c.c. si applica pure ai regolamenti contrattuali, resta da aggiungere che la nuova previsione dell'art. 9 della Costituzione consente di superare anche un'ulteriore questione dibattuta prima della sua introduzione, vale a dire se la proibizione relativa all'inserimento del divieto riguardasse tutti i regolamenti ovvero soltanto quelli redatti successivamente all'entrata in vigore della legge di riforma (e, quindi, non anche quelli formati prima di tale data⁴¹).

In precedenza, infatti, una parte della dottrina⁴² ha sostenuto che la norma in esame non si estendesse ai regolamenti anteriori alla riforma in base al principio di irretroattività della legge sancito dall'art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale (a tenore del quale, come è noto, la «*legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo*»). Altri autori, invece, hanno optato per la tesi opposta sul presupposto che il regolamento contrattuale di condominio sia equiparabile ad un contratto ad esecuzione continuata e, quindi, sia assoggettato alla stessa disciplina di quest'ultimo sotto il profilo dell'incidenza dello *ius superveniens*, con la conseguenza che la nuova previsione determina la sopravvenuta inefficacia della clausola contenuta nel regolamento che sancisca il divieto in esame⁴³. Oggi, alla luce della neo introdotta tutela costituzionale degli animali, non vi è dubbio che il secondo orientamento sia preferibile perché evita un'ingiustificata disparità di trattamento tra regolamenti *ante* e *post* riforma.

In merito al divieto previsto dall'art. 1138, ultimo comma, c.c. è tutt'oggi discusso il significato dell'espressione «*animali domestici*»⁴⁴ adoperata dal legislatore per individuare i *soggetti*⁴⁵ nei cui confronti opera la proibizione sancita dalla norma in commento.

in *Dir. fam.*, 2012, p. 802 e in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, I, p. 377 con nota di P. Cendon e R. Rossi, *Amministrazione di sostegno e salvaguardia del rapporto tra beneficiario e animale d'affezione*); quella che si è espressa sull'affido condiviso del cane, ancorché di proprietà di uno solo dei due conviventi, in caso di cessazione della convivenza tra i suoi umani di riferimento, ritenendo applicabile per analogia, in assenza di una disciplina *ad hoc*, la normativa prevista per i figli minori e, di conseguenza, che il giudice debba assumere i provvedimenti relativi al predetto animale tenendo conto esclusivamente dell'interesse materiale-spirituale affettivo di quest'ultimo (cfr. Trib. Roma 15 marzo 2016, n. 5322, in *Foro it.*, 2016, I, c. 3961 e in Banca dati *De Jure*; in senso conforme anche Trib. Sciacca, 19 febbraio 2019, in Banca dati *De Jure* e Trib. Lucca, 24 gennaio 2020, in Banca dati *De Jure* e in *Ilfamiliarista.it*, 16 aprile 2020, con nota di M. Rovacchi, *L'affido condiviso del cane: applicazione analogica della normativa sull'affidamento dei figli*; in senso contrario, invece, Trib. Cagliari, 5 novembre 2019, inedito).

⁴¹ Senza dubbio il legislatore della riforma del condominio è stato meno puntuale dei suoi predecessori. Infatti manca nella legge n. 220/2012 una norma analoga a quella contenuta nell'art. 155, comma 2, delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile che, con riferimento ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941 (data di entrata in vigore del III libro dello stesso codice) si premuniva di stabilire che cessavano «*di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni*».

⁴² G. Bordoli, *Il divieto di tenere animali domestici in condominio*, in *Imm. & propr.*, loc. cit.

⁴³ Cfr. A. Celeste e A. Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, Milano, 2013, p. 231 e A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 769.

⁴⁴ Secondo il tranciente giudizio di F. Ruscello (cfr. Id., *I regolamenti di condominio e le tabelle millesimali*, in *Riforma del condominio 2013*, cit., p. 47) la formula «*più che equivoca è... imbarazzante*».

⁴⁵ L'enfasi sul termine *soggetti* vuole rimarcare che gli animali debbono essere considerati dei veri e propri «*esseri senzienti*», come ha riconosciuto anche la Suprema Corte (cfr. Cass. Pen., Sez. III, 21 marzo 2017, n. 20934, in Banca dati *De Jure*), secondo cui l'animale rileva «*come essere vivente dotato, in quanto tale, di una propria sensibilità psico-fisica*».

Nei lavori preparatori compariva la diversa formula «*animali da compagnia*», mutuata dalla convenzione europea per la protezione dei suddetti animali firmata a Strasburgo il 13 novembre 1987 e ratificata in Italia, dopo oltre vent'anni, con la legge 4 novembre 2010, n. 201⁴⁶. È, invece, utilizzata la locuzione «*animali di affezione*»⁴⁷ nella legge 14 agosto 1991, n. 281 (c.d. legge quadro in materia di animali di affezione e prevenzione del randagismo) con la cui emanazione l'Italia è divenuta il primo paese al mondo a riconoscere il diritto alla vita e alla tutela degli animali randagi. Entrambe le espressioni – «*animali di affezione*» e «*animali da compagnia*» – sono adoperate nella già citata legge 28 dicembre 2015, n. 221, e segnatamente nell'art. 77 nella parte in cui inserisce all'art. 514 c.p.c. il numero 6-*bis*), il quale esclude gli uni e gli altri dal novero dei beni pignorabili quando ricorrono le condizioni ivi contemplate⁴⁸.

Insomma, un vero e proprio guazzabuglio. Sintetizzando l'ampio dibattito sviluppatosi sul punto in dottrina, può dirsi che è condiviso il rilievo secondo cui l'aggettivo «*domestico*» contenuto nell'art. 1138, ultimo comma, c.c. non va inteso nella sua ampia accezione⁴⁹ ma in quella più ristretta riferibile ai soli animali destinati, in base alla comune esperienza, a vivere nella *domus*, nella casa del proprio "padrone"⁵⁰ e a fargli compagnia⁵¹; che è crescente la convinzione che siano da includere nell'ambito di applicazione della norma in esame i cosiddetti «*animali da cortile*» (oche, galline,

Nella giurisprudenza di merito si vedano: Trib. Milano, decreto 13 marzo 2013, in Banca dati *De Jure*; Trib. Milano, decreto 24 febbraio 2015, *ivi*; Trib. Como, decreto, 3 febbraio 2016, *ivi* e in *Dir. fam.*, 2016, p. 820; Trib. Lucca, 24 gennaio 2020, *cit.* In altre occasioni, tuttavia, la Suprema Corte ha assunto una diversa posizione: cfr. Cass. Pen., Sez. V, 1° luglio 2019, n. 40348 (in Banca dati *De Jure* e in *Foro it.*, 2019, II, c. 619), secondo cui in tema di furto «*rientrano tra le cose mobili su cui può cadere la condotta appropriativa gli animali da compagnia o d'affezione, trattandosi di beni tutelati dalla legge 14 agosto 1991, n. 281 e dalla Convenzione Europea sul randagismo, stipulata a Strasburgo il 13 novembre 1987 e ratificata dalla legge 4 novembre 2010, n. 201, e suscettibili di costituire oggetto di diritti reali e di rapporti negoziali*» e Cass. Civ., Sez. II, 25 settembre 2018, n. 22728 (in Banca dati *De Jure*), che in relazione ad una compravendita di un animale da compagnia ha ritenuto che quest'ultimo «*in quanto "cosa mobile" in senso giuridico, costituisce "bene di consumo"*» e che, quindi, «*la denuncia del difetto della cosa venduta è soggetta, ai sensi dell'art. 132 di tale codice, al termine di decadenza di due mesi dalla data di scoperta del difetto*».

⁴⁶ La convenzione citata nel testo definisce da compagnia «*ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto dall'uomo, in particolare presso il suo alloggio domestico, per suo diletto e compagnia*».

⁴⁷ Tale espressione è ripresa anche nella legge 29 luglio 2010, n. 120 citata nella precedente nt. 39.

⁴⁸ Anche per questa legge v. la precedente nt. 39.

⁴⁹ Vale a dire riferibile agli animali «*che vivono permanentemente con l'uomo, il quale li nutre, li protegge, ne regola la riproduzione e li utilizza nelle loro capacità di offrire aiuto, lavoro e prodotti vari*» (vedi, per es., la voce «*domestico*» in *Il Vocabolario Treccani*, II, D-K, Roma, 1997, p. 179).

⁵⁰ Nel testo è racchiuso tra virgolette il termine padrone in quanto gli animali domestici non vengono più considerati dei meri «*beni mobili*» ma dei veri e propri «*esseri senzienti*» con la conseguenza che gli umani non dovrebbero poterli «*possedere*».

Alla fine del secolo scorso fece molto scalpore negli Stati Uniti d'America la sentenza della corte federale della Pennsylvania che, in relazione al caso di un facoltoso uomo di Filadelfia il quale desiderava far sopprimere i suoi due cani dopo la propria morte, stabilì che gli animali da compagnia non sono beni suscettibili di possesso e che pertanto di essi non se ne poteva disporre a piacimento come se fossero dei semplici beni mobili (v. J. Moussaieff Masson, *Il maiale che cantava alla luna. La vita emotiva degli animali da fattoria*, Milano, 2005, p. 29).

⁵¹ Cfr. F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, *cit.*, p. 207. Perciò non rientrano nell'ambito applicativo della norma in esame gli animali da lavoro e/o allevamento (asini, cavalli, mucche), che pure rientrano nella nozione corrente di animali domestici.

maiali) alla luce del cambiamento culturale in atto che ha portato negli ultimi anni – a Milano come a Parigi – alla crescita dei casi di galline (“domestiche” ossia) ospitate nel giardino o nell’ampio terrazzo della casa di abitazione in condominio e all’estensione dello stesso fenomeno ai maiali⁵², come testimonia anche una recente decisione della giurisprudenza amministrativa nella quale si legge che «*un maiale vietnamita adottato per effettuare pet therapy rientra nella nozione di animale domestico*» e che perciò la sua «*detenzione non può essere vietata dal regolamento di condominio*»⁵³.

In buona sostanza, tirando le fila, è pacifico che l’espressione «*animali domestici*» in commento sia riferibile agli animali che rientrano nelle ordinarie consuetudini familiari come cani e gatti, animali sia domestici sia di compagnia⁵⁴; come pure è indubbio che essa comprenda gli uccellini da gabbia, i pappagalli, i pesciolini d’acquario, i criceti, i furetti e i conigli (animali di certo domestici, ma la cui compagnia è relativa)⁵⁵; infine, tenuto conto degli indicati mutamenti culturali – purché nel rispetto della vigente normativa sanitaria⁵⁶ – può considerarsi un dato acquisito che si estenda persino alle galline e ai maiali⁵⁷.

Per contro non rientrano nella previsione legislativa animali tipicamente selvatici che pure possono essere addomesticati (per es. lupi, tigri e leoni) o esotici (per es. serpenti quali boa, pitoni, ecc.), con l’avvertenza, in ogni caso, che l’art. 4, comma 1, del d.lgs. 5 agosto 2022, n. 135 proibisce la detenzione «*di animali vivi di specie selvatica, anche nati e allevati in cattività, che costituiscano pericolo per la salute e per l’incolumità pubblica o per la biodiversità*» e che tale proibizione si applica alle specie elencate nell’allegato A del decreto del Ministro dell’ambiente 19 aprile 1996 fino alla

⁵² La stampa nazionale ha dato risalto al fatto che il Comune di Torino ha dovuto affrontare il caso di un maialino vietnamita tenuto in un’abitazione in condominio, come pure che a Morazzone, in provincia di Varese, alcuni maiali, oggetto di confisca nell’ambito di un procedimento penale per maltrattamento di animali, sono stati dati in adozione a privati e ad associazioni protezionistiche, con la garanzia di tenerli come animali d’affezione (previa specifica autorizzazione del dipartimento veterinario pubblico e con la relativa iscrizione nell’anagrafe regionale degli animali d’affezione gestita dall’Azienda sanitaria).

⁵³ Cfr. T.A.R. Pescara, Abruzzo, Sez. I, 2 luglio 2022, n. 291, riportata in B. Tonto, *Animali domestici e condominio: clausole regolamentari e rapporto uomo-animale*, cit.

Non c’è da sorprendersi: negli Stati Uniti d’America i maialini vietnamiti sono stati introdotti sin dal 1985 e, da subito, pubblicizzati come perfetti animali da compagnia da tenere in casa, facili da gestire più dei cani.

Nel mondo anglo-sassone la diffusa consapevolezza in merito all’intelligenza dei maiali è testimoniata da un vecchio adagio (messo in bocca a vari personaggi famosi, compreso Winston Churchill) che recita: «*il cane ti guarda dal basso in alto, il gatto dall’alto in basso, il maiale da pari a pari*» (cfr. J. Moussaieff Masson, *Il maiale che cantava alla luna*, cit., p. 27).

⁵⁴ Cfr. A. Celeste e A. Scarpa, *Riforma del condominio*, cit., p. 213.

⁵⁵ Tra l’altro tutte queste ultime specie non sollevano il problema del loro utilizzo delle parti condominiali dell’edificio in quanto vivono “confinati” all’interno delle proprietà individuali del condomino che ne è proprietario.

⁵⁶ Per essere sicuri di poter ospitare talune specie di animali all’interno delle proprie abitazioni è opportuno contattare il dipartimento veterinario dell’azienda sanitaria territorialmente competente al fine di ottenere le necessarie informazioni di natura “tecnico-sanitaria” ed essere edotti sulle disposizioni della normativa locale (eventuali prescrizioni imposte dal Comune e/o dalla legge regionale di riferimento).

⁵⁷ L’affezione per i maiali è molto risalente nel tempo, come testimonia un passo di *Scene di vita clericale* (1857) di George Eliot, pseudonimo maschile dietro cui si cela la scrittrice britannica Mary Anne Evans, una delle più celebri dell’epoca vittoriana (v. G. Eliot, *Scenes of Clerical Life*, «Mr. Gilfil’s Love Story», London, 1999). Il passo è riportato per intero in M. Corona, *Natura, contenuto ed effetti dei regolamenti di comunione e di condominio*, cit., p. 19 nt. 43.

data di entrata in vigore del decreto del Ministro della transizione ecologica di cui al comma 2 del medesimo art. 4 (cfr. l'art. 17, comma 3, del sopra citato d.lgs. n.135/2022)⁵⁸.

Nondimeno le cronache quotidiane segnalano che esiste un'ampia gamma di casi bizzarri che hanno coinvolto in ambito domestico le iguana⁵⁹ e le renne, tanto che della detenzione di queste ultime si è occupata persino la Suprema Corte⁶⁰.

Di fronte alle criticità della formula legislativa, pertanto, è consigliabile che i professionisti incaricati della redazione dei regolamenti privilegino in tema di possesso e detenzione di animali domestici l'uso di clausole dettagliate che indichino espressamente le specie consentite: per es. può essere opportuno adoperare formule del tipo «È consentito possedere o detenere animali domestici quali ...» con l'esplicitazione degli animali considerati tali, magari avvalendosi dell'elencazione contenuta nel Regolamento CE n. 998/2003 del 26 maggio 2003⁶¹, a sua volta integrata con l'aggiunta di galline e maiali e la specifica precisazione dell'esclusione delle specie «pericolose» (e/o, in generale, di quelle non contemplate) e nel rispetto della normativa sanitaria.

Infine, in tema di regolamento condominiale e animali domestici, va segnalato che la giurisprudenza di merito⁶² ha ritenuto legittima la clausola inserita in un regolamento assembleare che impedisce ai condomini di utilizzare l'ascensore se accompagnati dai propri animali domestici. La decisione in questione ha fatto leva sul rilievo che l'art. 1138, comma 5, c.c. sancisce un limite alla potestà regolamentare incidente sulla proprietà singola ma non sull'uso delle parti comuni e ne ha desunto che è possibile privare il condomino della facoltà di servirsi dell'ascensore trasportando con sé il proprio animale domestico.

La tesi non è condivisibile. È noto che il condominio è caratterizzato dalla peculiare relazione strumentale di accessorietà che lega le cose, gli impianti e i servizi comuni con le unità immobiliari

⁵⁸ In precedenza la materia era disciplinata dall'art. 6 della legge 7 febbraio 1992, n. 150, abrogato dall'art. 16, comma 1, lett. a) del d.lgs. n.135/2022 mentre al momento non è stato ancora emanato il decreto ministeriale di aggiornamento dell'elenco delle specie considerate «pericolose» evocato nel testo.

⁵⁹ Cfr. F. Ruscello, *I regolamenti di condominio e le tabelle millesimali*, loc. cit.

⁶⁰ Ha fatto scalpore alcuni anni fa il caso della detenzione di una renna in giardino (per motivi decorativi legati ad un allestimento natalizio) giunto alla valutazione dei giudici di piazza Cavour: cfr. Cass. Pen., Sez. III, 12 settembre 2018, n. 50137, in Banca dati *De Jure*, la quale ha statuito che è proibito detenere il suddetto animale in quanto, prospettando un pericolo per la collettività, il fatto configura il reato di cui all'art.6, comma 1, della legge 7 febbraio 1992, n. 50, in forza del quale deve considerarsi vietata la detenzione di animali che costituiscono pericolo per la salute o la pubblica incolumità, a prescindere da ogni valutazione sulla loro concreta nocività e sulle specifiche modalità di custodia.

⁶¹ Il Regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio citato nel testo, relativo alle condizioni di polizia sanitaria applicabili ai movimenti a carattere non commerciale di animali da compagnia (che modifica la direttiva 92/65 CEE del Consiglio), individua le seguenti specie di animali domestici: cani, gatti, furetti, invertebrati (escluse le api e i crostacei), pesci tropicali decorativi, anfibi e rettili, uccelli (esclusi i volatili previsti dalle direttive 90/539 CEE e 92/65 CEE), roditori e conigli domestici.

Al fine di individuare gli animali domestici ammessi a vivere in condominio, peraltro, nell'elencazione suggerita nel testo in luogo dell'intera classe dei rettili dovrebbe menzionarsi soltanto l'ordine dei testudinati o cheloni (le tartarughe) e al più quello degli squamati (serpenti), con l'espressa specificazione per questi ultimi delle singole specie consentite. Così pure, per quanto riguarda gli anfibi, anziché indicare l'intera classe è preferibile specificare le singole specie ammesse: per esempio, rane e rospi (ordine degli anuri) e salamandre (ordine degli urodeli).

⁶² Cfr. Trib. Monza, Sez. II, 28 marzo 2017, in Banca dati *De Jure* e in *Condominioelocazione.it*, 27 febbraio 2018, con nota di M. Tarantino, *Il regolamento può vietare gli animali in ascensore perché disciplina le parti comuni*.

in proprietà esclusiva⁶³ e lo è a tal punto che la strumentalità ne costituisce un connotato essenziale, nel senso che essa – come è stato autorevolmente scritto – non si risolve in un rapporto che esaurisce la sua causa nell’ambito dei beni sui quali incide perché il godimento delle parti comuni non è fine a se stesso, ma serve a rendere possibile o comodo il godimento delle proprietà individuali dei condòmini⁶⁴. Ne consegue che è palesemente incongruo assoggettare il bene accessorio (androne, scale, ascensore, cortile o giardino condominiale) ad una disciplina diversa da quella che regola l’unità immobiliare in proprietà esclusiva, ammettendo per il primo l’operatività del divieto che, invece, è esclusa per la seconda.

Non solo: se si considera che le norme circa l’uso comune costituiscono uno dei contenuti tipici del regolamento condominiale, la previsione che «*vieta al regolamento di vietare*», data la sua genericità e ampiezza, non può non essere inerente all’uso (oltre che delle proprietà esclusive anche) delle parti comuni⁶⁵.

D’altra parte, è ovvio che l’uso o il godimento da parte del condomino delle parti comuni dell’edificio insieme al proprio animale domestico trovi un limite nel pari diritto di uso e godimento degli altri condòmini⁶⁶. Per es., i cani possono adoperare gli spazi comuni come l’androne, le scale, l’ascensore, il cortile o il giardino condominiale, ma con l’osservanza delle regole a presidio del decoro e dell’igiene e con le cautele a tutela dell’incolumità dei condomini e di terzi: vale a dire tenuti al guinzaglio e altresì muniti di museruola se si tratta di cani che rientrano nell’elenco delle razze pericolose contenuto nell’ordinanza 12 dicembre 2006 emanata dal Ministero della salute (al fine appunto di tutelare l’incolumità pubblica dall’aggressione di cani e per favorire la corretta convivenza tra uomo e animale)⁶⁷.

Allo stesso modo è indubbio che il possesso o la detenzione di animali domestici all’interno di unità immobiliari in condominio può determinare l’applicazione della disciplina dettata in tema di immissioni dall’art. 844 c.c.⁶⁸, come è stato ribadito di recente anche dalla Suprema Corte⁶⁹.

⁶³ Cfr. R. Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano, 1973, p. 185 n. 40; Id., *Il supercondominio (condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi)*, Milano, 1985, p. 61 n. 16; Id., *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 3 e, sulla sua scia, tra i tanti, R. Triola, *Il condominio*, cit., p. 1; A. Scarpa, *La “relazione di accessorietà” quale fondamento tecnico dell’attribuzione del diritto di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 2001, p. 41 e A. Celeste, *Le parti comuni dell’edificio*, in A. Celeste e A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 39.

⁶⁴ N. Lipari, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. edil.*, 1974, II, p. 4.

⁶⁵ Cfr. A. Scarpa, *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. “contrattuale”*, loc. cit.

⁶⁶ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 3 novembre 2000, n. 14353, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 1011, secondo cui «... il diritto di cui è titolare ciascun condomino di usare e godere delle cose di proprietà comune a suo piacimento trova limite nel pari diritto di uso e godimento degli altri condomini. Pertanto usare gli spazi comuni di un edificio condominiale facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dell’ordinario criterio di prudenza (come museruola, guinzaglio) può costituire una limitazione non consentita del pari diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi, se risulti che la mancata adozione delle suddette cautele impedisce loro di usare e godere liberamente degli spazi comuni».

⁶⁷ È pubblicata nella G.U. n. 10 del 13 gennaio 2007: un ampio stralcio è riportato in G. Benedetti, *La tutela del consumatore dall’aggressione dei cani*, in *Amm. Imm.*, n. 284, maggio 2024, p. 5 ss.

Al riguardo è bene ricordare anche che l’art. 672 c.p. sanziona amministrativamente con l’ammenda il «*lasciar liberi, custodire senza le debite cautele e affidare a persona inesperta*» animali pericolosi.

⁶⁸ Sul punto *amplius* M. Corona, *Animali domestici e condominio: mutamenti culturali e regole giuridiche*, cit., p. 132.

⁶⁹ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 20 gennaio 2023, n. 1823, in Banca dati *De Jure*. In tale pronuncia il giudice di legittimità ha confermato la sentenza della corte di merito nella parte in cui aveva sia condannato un condomino a risarcire il danno

* * *

4. – La prassi registra numerosi casi di regolamenti contrattuali predisposti dal costruttore che, in vario modo,⁷⁰ conferiscono a quest'ultimo il potere di nominare l'amministratore del condominio e di fissare la durata del suo incarico per un periodo di tempo determinato, di regola, superiore all'anno.

Al riguardo occorre tenere presente che, secondo un risalente ma costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è considerata nulla «*la clausola del regolamento condominiale che riserva ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo il relativo potere di nomina e revoca all'assemblea*»⁷¹. L'orientamento si fonda sull'art. 1138, comma 4, c.c. che dichiara espressamente non derogabili dal regolamento (anche contrattuale⁷²) le disposizioni dell'art. 1129 c.c. il quale attribuisce all'assemblea la nomina e la revoca dell'amministratore del condominio e fissa la durata del suo incarico in un anno.

Il tema merita un approfondimento. Infatti, è innegabile che le previsioni dell'art. 1129 c.c. relative sia alla competenza dell'assemblea in materia di nomina e revoca dell'amministratore sia alla durata (annuale) dell'incarico siano riconducibili a quel nucleo di principi caratterizzanti il modello legale dell'istituto del condominio che, in quanto tali, non sono derogabili neppure da una manifestazione di volontà negoziale di tutti i condòmini. Tuttavia, facendo leva sul rilievo che

causato ai vicini dai rumori e dal cattivo odore emanato dagli animali domestici che vivevano nella sua abitazione sia ordinato l'adozione di accorgimenti idonei a far cessare le immissioni moleste. In concreto, la riduzione a non più di sei del numero dei cani consentiti all'interno della proprietà di quel condòmino, ammontare ritenuto compatibile con le dimensioni della sua abitazione e del giardino di pertinenza, mentre un numero superiore avrebbe dato vita ad una *vera e propria attività di custodia di animali non conforme alla funzione abitativa dell'immobile* (enfasi mia).

⁷⁰ La clausola più frequentemente utilizzata prevede che la parte acquirente conferisce ampio e incondizionato mandato al costruttore di nominare il primo amministratore del condominio.

Su altre e ancor più opache pattuizioni inserite nei regolamenti predisposti dal costruttore cfr. A. Magnani, *La redazione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, cit., p. 219 ss.

⁷¹ Cass. Civ., Sez. II, 24 maggio 2013, n. 13011, in *Giur. it.*, 2014, p. 281, con nota di P. Scalettaris, *Nomina dell'amministratore di condominio e norme non derogabili dal regolamento*, in *Riv. giur. edil.*, 2013, I, p. 599, con nota di P. Scalettaris, *A proposito del conflitto di interessi nel condominio*, in *Imm. & propr.*, 2013, p. 533 e in Banca dati *De Jure*.

Negli stessi termini già Cass. Civ., Sez. II, 3 agosto 1966, n. 2155, in *Foro it.*, 1967, I, c. 58 e in *Giust. civ.*, 1966, I, p. 2120 nonché Cass. Civ., Sez. II, 3 marzo 1961, n. 443, in *Foro it.*, 1961, I, c. 767.

Nella giurisprudenza di merito cfr. Trib. Milano, Sez. III Civ., 18 dicembre 2023 (inedita); Trib. Milano, Sez. VIII, 30 aprile 1992, inedita; Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Arch. loc. cond.*, 1989, p. 512 e in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 1216.

⁷² Cfr. P. Giuliano, *Regolamento condominiale di natura contrattuale predisposto dal costruttore dell'edificio: clausola di riserva di amministrazione del condominio e clausola di esonero dalle spese gravanti sulle unità invendute*, in *Arch. loc. cond.*, 1989, p. 647; A.G. Cianci, *L'amministratore*, in *Il condominio*, a cura di C.M. Bianca, cit., p. 568; A. Celeste e A. Scarpa, *Le nuove norme in materia di assemblea e amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, p. 1261; A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 732; A. Scarpa, *L'amministratore*, cit., p. 567; Id. *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio c.d. "contrattuale"*, cit., p. 501; V. Nasini, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 766 s.; R. Triola, *Mandato e rappresentanza di beni condominiali*, in *Il mandato. Disciplina e Prassi*, a cura di V. Cuffaro, Bologna, 2011, p. 389; M. Cavallaro, *Il condominio negli edifici. Condominio, amministratore e assemblea. La nuova disciplina, Artt. 1129-1137*, in *Il Codice Civile Commentario*, fondato e già diretto da P. Schlesinger, continuato da F.D. Busnelli e G. Ponzanelli, Milano, 2021, p. 88.

Sull'invalidità della clausola v. anche F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali*, cit. p. 228.

Invece sembra considerare legittima la clausola R. Amagliani, *L'amministratore*, in *Condominio negli edifici. Comunione*, cit., p. 337.

l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea scatta «quando i condomini sono più di otto»⁷³ (art. 1129, comma 1, c.c.), si è ritenuto che la clausola con la quale il costruttore-venditore si riserva il potere di nomina dell'amministratore per un dato periodo di tempo diventa invalida soltanto nel momento in cui i condomini raggiungono il numero di nove⁷⁴. In altri termini, tale circostanza, secondo l'opinione in commento, determina una mera sopravvenuta inefficacia della nomina e la conseguente cessazione *ex lege* dell'amministratore a suo tempo nominato⁷⁵.

L'assunto lascia perplessi. Non vi è dubbio, infatti, che nel caso del cosiddetto «piccolo condominio»⁷⁶ i relativi partecipanti possano decidere di non dotarsi di un amministratore professionista (cfr. art. 71-bis disp. att. c.c.) e di affidare la gestione condominiale a uno stesso condomino ovvero a un terzo estraneo (ossia alla «persona che svolge funzioni analoghe all'amministratore» menzionata dall'art. 1129, comma 6, c.c.) stipulando con costui un apposito contratto di mandato. Ma è altrettanto innegabile che in tali piccole realtà qualora i condomini, pur non essendovi obbligati, vogliano avvalersi di un amministratore debbano procedere alla sua nomina mediante un'apposita delibera assembleare adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4, c.c., disposizione anch'essa richiamata nella sua interezza dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. sicché non possono essere elusi né la competenza dell'assemblea condominiale né il suddetto *quorum* deliberativo⁷⁷.

Peraltro può ipotizzarsi una soluzione “mediana” che assecondi l'esigenza (meritevole di tutela) di assicurare un'immediata efficiente gestione del condominio a beneficio dell'intera compagine condominiale senza essere in contrasto con la disciplina legislativa che limita ad un anno la durata in carica dell'amministratore e attribuisce all'assemblea il potere di nominarlo quando i condomini siano più di otto. Tale obiettivo, infatti, è realizzabile tramite l'inserimento nelle compravendite delle unità immobiliari dell'edificio stipulate dal costruttore di un'apposita clausola con la quale quest'ultimo e l'acquirente congiuntamente conferiscono mandato – della durata di un

⁷³ Come è noto, il numero dei condomini che delimita la categoria del cosiddetto «piccolo condominio» è stato raddoppiato dalla legge di riforma posto che l'art. 1129, comma 1, c.c. nel testo anteriore alla novella fissava la soglia «in più di quattro». Il legislatore del 2012, verosimilmente, ha voluto bilanciare l'aggravio di compiti di cui è stato investito l'amministratore (e i conseguenti maggiori costi derivanti per i condomini) con l'aumento dei casi nei quali la compagine condominiale è libera di decidere se avvalersi o no dell'opera professionale di un amministratore.

Sui criteri di calcolo del numero dei condomini ai fini dell'applicazione dell'art. 1129, comma 1, c.c. rinvio per tutti ad A. Celeste, *Il regolamento*, cit., p. 667 e ad A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 202.

⁷⁴ Così di recente Trib. Milano, Sez. III Civ., 18 dicembre 2023, cit., che si appoggia a Cass. Civ., Sez. II, 3 agosto 1966, n. 2155, cit. Nella citata sentenza del Tribunale meneghino si legge che la clausola in esame ... «pur se contenuta negli atti di vendita o in un regolamento condominiale contrattuale deve ritenersi **nulla sin dall'inizio se i condomini siano originariamente più di otto**» (il grassetto è mio, la decisione della Corte di Cassazione, invece, *ratione temporis*, la giudica nulla se originariamente i condomini sono almeno *cinque*). Nella realtà, peraltro, è estremamente remota tale eventualità rispetto al regolamento predisposto dal costruttore perché è rarissimo che il primo atto traslativo compiuto da costui (e costitutivo appunto del condominio) contenga ben nove distinte vendite in favore di altrettanti differenti acquirenti.

⁷⁵ G. Terzagò, *Il condominio*, cit., p. 354 e A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 732.

⁷⁶ Sulla figura del «piccolo condominio» cfr. la precedente nt. 72.

⁷⁷ Nello stesso senso cfr. V. Colonna, *Sub art. 1129*, in *Commentario del Codice civile*, diretto da E. Gabrielli, *Della Proprietà*, III, a cura di A. Jannarelli e F. Macario, Torino, 2013, p. 334 e Id., *Sub art. 1129 c.c.*, in *Codice del Condominio commentato*, a cura di V. Colonna e P. Lisi, in *One LEGALE* <https://onelegale.walterskluer.it>, p. 13.

anno (decorrente dalla costituzione del condominio)⁷⁸– ad un soggetto specificamente individuato di curare la gestione condominiale: mandato sottoposto alla condizione risolutiva che i condòmini dell’edificio superino il numero di otto prima del decorso del suddetto anno.

Ci si è chiesti se il regolamento contrattuale predisposto dal costruttore ovvero frutto di un contratto plurilaterale con comunione di scopo concluso da tutti i condòmini possa elevare o diminuire la soglia oltre la quale scatta l’obbligatorietà della nomina dell’amministratore. La dottrina è divisa: i fautori della tesi negativa fanno leva sull’inderogabilità assoluta del combinato disposto degli artt. 1138, comma 4, e 1129 c.c.⁷⁹ Per contro, i sostenitori di quella affermativa ritengono che la deroga pattiziamente introdotta non si ponga in contrasto con l’ordine pubblico⁸⁰ e che dunque rientri nel campo di azione riconosciuto all’autonomia privata nel nostro ordinamento.

Un’ulteriore e più complessa questione riguarda la portata del richiamo contenuto nell’art. 1138, comma 4, c.c., che, come si è sottolineato in precedenza, non è stato modificato dalla riforma e, in particolare, se esso deve intendersi riferito all’intero testo dell’attuale art. 1129 c.c., che ha un contenuto precettivo molto più ampio e dettagliato di quello anteriore alla novella del 2012⁸¹. In altri termini occorre stabilire se il richiamo in esame riguardi l’art. 1129 c.c. nella sua interezza ovvero se operi soltanto in relazione alla disciplina da esso originariamente prevista e non modificata dalla riforma e, quindi, ancora oggi in vigore. L’interrogativo è legittimo perché è difficile pensare che per *tutti* i frammenti normativi inseriti dalla riforma nelle diverse disposizioni elencate nell’art. 1138, comma 4, c.c., *nessuno escluso*, valga il principio dell’assoluta inderogabilità anche da parte del regolamento di natura contrattuale. Basti pensare con specifico riferimento all’art. 1129 c.c. al suo nuovo comma 5 in forza del quale «*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l’indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti anche telefonici dell’amministratore*». Ebbene è eccessivo ritenere che l’autonomia privata non possa incidere su tale previsione modificandone aspetti marginali e di dettaglio, purché sia salvaguardato l’interesse generale alla agevole e tempestiva reperibilità dell’amministratore e quindi siano individuati dal regolamento luoghi e mezzi idonei alla suddetta finalità. Per es. l’adeguata pubblicizzazione richiesta dall’art. 1129, comma 5, c.c. ben potrebbe essere conseguita qualora il regolamento prescrivesse di indicare non il recapito telefonico dell’amministratore ma il suo indirizzo di posta elettronica⁸².

Più in generale, alla luce dell’evidenziato mancato intervento del legislatore della riforma sul testo dell’art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. (come pure su quello dell’art. 72 disp. att. c.c.) è rimesso all’interprete di valutare, caso per caso, articolo per articolo, quali tra le norme di nuovo conio siano dettate a tutela degli stessi interessi di carattere generale tutelati dalle disposizioni elencate nel suddetto comma 4 nella loro formulazione prima della riforma⁸³ e quali, invece, non lo siano con la conseguenza che soltanto per le prime varrà il presidio dell’inderogabilità assoluta mentre le seconde ben potranno essere modificate dal regolamento contrattuale.

⁷⁸ Cfr. *infra* la nt. 175.

⁷⁹ A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 731; A. Scarpa, *L’amministratore*, cit., p. 568; V. Nasini, *Struttura e gestione dell’edificio in condominio*, cit., p. 266 e G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, cit., p. 351.

⁸⁰ A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 202.

⁸¹ Nel testo previgente l’art. 1129 c.c. constava solo di quattro commi mentre a seguito della riforma ne contiene ben sedici.

⁸² P. Scalettaris, *Nomina dell’amministratore di condominio e norme non derogabili dal regolamento*, cit., p. 286.

⁸³ V. *supra* il § 2.

* * *

5. - Merita una specifica trattazione un'ulteriore previsione di frequente contenuta nel regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, vale a dire la clausola che esonera costui dal pagamento dei contributi condominiali sino a quando non abbia venduto tutte le unità immobiliari dell'edificio cui il regolamento si riferisce. A questa specifica previsione la dottrina non ha dedicato particolare attenzione⁸⁴ mentre sulla sua validità è stata chiamata a pronunciarsi sia la giurisprudenza di merito⁸⁵ sia, di recente, anche la Corte di Cassazione. La Suprema Corte, in

⁸⁴ Per quanto ci consta, il tema è stato specificamente trattato da P. Giuliano, *Regolamento condominiale di natura contrattuale predisposto dal costruttore dell'edificio: clausola di riserva di amministrazione del condominio e clausola di esonero dalle spese gravanti sulle unità invendute*, cit. p. 647 s.; E.V. Napoli, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 151; C. Belli, *Quando "diversa convenzione" fa rima con "vessazione"*, in *Amm. Imm.*, n. 236, luglio-agosto 2019, p. 24 ss.; Id., *L'esenzione delle spese nel regolamento di condominio "contrattuale"*, *ivi*, n. 240, gennaio 2020, p. 22 ss.; Id., *Quando Dike prevale su Nómos*, *ivi*, n. 257, settembre 2021, p. 16; Id., *"Cercavi la giustizia, ma trovasti..." il contratto capestro*, *ivi*, n. 261, febbraio 2022, p. 16 ss.; Id., *Le puntualizzazioni della Suprema Corte sulle clausole di «esenzione spese» nei regolamenti «contrattuali»*, *ivi*, n. 265, giugno 2022, p. 20 ss.; Id., *Nuove coordinate interpretative della Cassazione sulle clausole regolamentari di esonero del costruttore dal pagamento degli oneri condominiali*, in <https://www.consulenza.it>, 8 luglio 2022 e da M. Corona, *I regolamenti contrattuali di condominio: interessi dell'impresa e principi inderogabili dell'autonomia privata*, cit. p. 71 ss. (e spec. p. 79 ss.).

La letteratura specializzata, invece, si è occupata della questione relativa all'applicabilità in generale della disciplina consumeristica ai regolamenti di condominio. In senso affermativo v. G. Terzago, *Condominio - Regolamento contrattuale di condominio c.d. esterno - clausole - vessatorietà - verifica in base alle norme del d.lgs. n. 206/2005*, in *Imm. & dir.*, 2006, n. 9, p. 7; A. Celeste, *Regolamento contrattuale e tutela del consumatore-condomino*, in *Imm. & dir.*, 2011, n. 10, p. 24; Id., *Compravendite immobiliari tra regolamenti «blindati» dal costruttore e prescrizioni del Codice del consumo*, in *Imm. & prop.*, 2014, p. 348; Id., *Il regolamento di condominio*, cit., p. 797 ss. e C. Belli, *Le clausole vessatorie nel regolamento «contrattuale» di condominio*, in *I contratti*, 2012, p. 181.

Le prime riflessioni sul tema, però, si devono ad A. Scarpa, *Le clausole vessatorie nei regolamenti di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 1999, p. 481.

⁸⁵ Cfr. Trib. Roma, Sez. V, 16 febbraio 2021, n. 2786, in Banca dati *De Jure* (che ha giudicato genericamente nulla per difetto di causa la clausola in questione in base all'assunto della mancanza di una valida ragione economica che giustifichi l'esonero del costruttore dal pagamento dei contributi condominiali) e Trib. Brescia 4 agosto 2021, n. 1382 (che con più centrata motivazione ha sostenuto la vessatorietà e conseguente nullità della clausola in esame in base alla disciplina dettata dal Codice del consumo). Entrambe le decisioni sono commentate da C. Belli, *Quando Dike prevale su Nómos*, cit., p. 16 e Id., *Cronaca di una morte annunciata: le clausole del regolamento condominiale sulla esenzione dalle spese del costruttore*, in <https://www.consulenza.it>, 28.09.2021.

particolare, se ne è occupata in due recenti ordinanze⁸⁶, una, della sesta sezione civile, del 21 giugno 2022, n. 20007⁸⁷, l'altra, della seconda sezione civile, del 27 febbraio 2024, n. 5139⁸⁸.

Prima di soffermarsi sulle due decisioni appena citate, è necessario tenere presente che i criteri di ripartizione delle spese condominiali stabiliti dall'art. 1123 c.c. possono essere derogati, come espressamente prevede la stessa norma, e che la pattuizione modificatrice del regime legale, ossia la «*diversa convenzione*», può spingersi sino al punto di stabilire l'esenzione, parziale o totale, per alcuni condomini dall'obbligo di partecipazione alle spese, come ha ribadito più volte anche la Suprema Corte⁸⁹.

Dunque, non vi è dubbio che il regolamento contrattuale di condominio formato a seguito di uno specifico accordo di tutti i condòmini e trasfuso in un apposito contratto plurilaterale possa prevedere l'esonero di uno o più dei partecipanti al condominio dall'obbligo di pagare le spese condominiali⁹⁰.

⁸⁶ I due provvedimenti hanno sostanzialmente la stessa paternità perché in entrambi i collegi era identico il relatore, ossia il consigliere Antonio Scarpa, apprezzato specialista della materia condominiale.

⁸⁷ Cass. Civ., Sez. II, ordinanza 21 giugno 2022, n. 20007 ha enunciato il seguente principio di diritto: «*la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamata nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui sono parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengono*».

⁸⁸ È pubblicata in Banca dati *De Jure*.

In precedenza sulla questione va segnalato anche l'*obiter dictum* di Cass. Civ., Sez. II, 23 luglio 2019, n. 19832, in Banca dati *De Jure*, secondo cui «*le norme del Codice del consumo sono applicabili alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale da quello svolta, e sempre che il condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva rivesta lo status di consumatore, agendo per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale*».

Nel caso in decisione, tuttavia, la Corte ha escluso la vessatorietà della clausola fatta valere in giudizio perché la società beneficiaria dell'esonero dalle spese condominiali non era quella che aveva a suo tempo costruito e venduto gli immobili.

Secondo Cass. Civ., sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321, in Banca dati *De Jure*, invece, il Codice del consumo è applicabile solo in relazione a talune delle clausole contenute nei regolamenti contrattuali di condominio. Si legge, infatti, nella motivazione che «*la disciplina delle clausole vessatorie potrebbe risultare pertinente unicamente con riguardo a convenzioni che introducano vincoli di destinazione di natura reale incidenti in via diretta sulla consistenza della proprietà condominiale e della frazione di proprietà esclusiva oggetto dei rispettivi programmi sinallagmatici di compravendita, determinando modalità di utilizzazione del bene ceduto*».

⁸⁹ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 4 agosto 2017, n. 19651, in *Guida dir.*, 2018, n. 1, p. 62; Cass. Civ., Sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2010, n. 6714, in *Imm. & dir.*, 2010, n. 7, p. 24, con nota di L. Salciarini e Cass. Civ., Sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, in Banca dati *De Jure*.

In dottrina sul punto v. A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 700.

⁹⁰ Cfr. l'art. 1123 c.c. che nel dettare il criterio legale di ripartizione delle spese tra i condomini fa salva la «*diversa convenzione*». Perciò la Corte di Cassazione ha ritenuto legittima la delibera che, in esecuzione di un regolamento condominiale avente natura contrattuale, abbia disposto, in deroga al criterio legale, che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono

Una soluzione diversa vale, invece, per il regolamento predisposto dal costruttore-venditore e accettato dagli acquirenti delle unità immobiliari dello stabile condominiale nei singoli atti di vendita, perché per tale regolamento è legittimo chiedersi se la clausola di esonero a vantaggio del costruttore-condomino ivi contenuta sia soggetta alla disciplina prevista dal Codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206) ogni qualvolta il compratore sia un soggetto che riveste la qualità di «consumatore»⁹¹ (mentre non vi è dubbio che il costruttore-venditore sia, di regola, un «professionista»⁹²).

La questione di diritto che la Corte di Cassazione ha affrontato nelle due ordinanze in precedenza citate coinvolge proprio la disciplina dettata dal Codice del consumo: più precisamente il Supremo Collegio è stato chiamato a decidere se la clausola di esonero possa considerarsi vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 1, del suddetto codice che considera tale la clausola che determina un «*significativo squilibrio*» dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

I giudici di piazza Cavour hanno abbracciato la tesi affermativa, purché, tuttavia, come si legge nel principio di diritto enunciato nella prima ordinanza (e ribadito nella seconda), sussistano le seguenti condizioni:

a) che la clausola sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo, ossia il costruttore-venditore e l'acquirente-consumatore, non quindi il condominio e i condòmini⁹³;

b) che la clausola determini a carico del consumatore un «*significativo squilibrio*» dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (come richiesto appunto dall'art. 33, comma 1, del codice del consumo⁹⁴), con la precisazione, però, che il riferimento allo squilibrio contrattuale non è relativo al regolamento di condominio (che ontologicamente non è un contratto di consumo) ma alla «*complessiva operazione economica*» intercorsa tra il professionista-venditore e il consumatore-acquirente.

del relativo servizio (così Cass. Civ., Sez. II, 23 dicembre 2011, n. 28679, in Banca dati *De Jure* e in *Riv. giur. edil.*, 2012, I, p. 345) ovvero che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio per avervi rinunciato o per essersene distaccati (così Cass. Civ., Sez. II, 18 maggio 2017, n. 12580, in Banca dati *De Jure* e in *Condominioelocazione.it*, 23 agosto 2018, con nota di P. Petrelli).

⁹¹ Ai sensi dell'art. 3, lett. a) del Codice del consumo (come modificato dall'art. 3, comma 2, del d.lgs. 23 ottobre 2007, n. 221) per «consumatore o utente» si intende «*la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta*».

Per un quadro aggiornato della nozione di consumatore v. F. Azzarri, *Spigolature attorno alla definizione di "consumatore" (tra fideiussori, condomini ed enti collettivi)*, in *Contratti*, 2021, p. 60.

⁹² È tale, secondo l'art. 3, lett. c) del Codice del consumo, la «*persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale...*».

L'unico proprietario dell'edificio può anche non esserne stato il costruttore. In questa eventualità il titolare dell'intero fabbricato, di regola, non è un «professionista» e, dunque, l'eventuale regolamento dal medesimo predisposto e unito all'atto di alienazione (costitutivo del condominio) di una delle sue unità immobiliari ubicate nello stabile è sottratto all'applicazione del Codice del consumo.

⁹³ La questione riveste carattere puramente processuale e, dunque, la sua trattazione non rientra nelle finalità di questo studio. Basti qui sottolineare che la puntualizzazione fornita dall'ordinanza in commento riduce drasticamente le controversie nelle quali in concreto può essere fatta valere la vessatorietà della clausola.

⁹⁴ L'art. 33, comma 1, del Codice del consumo stabilisce: «*Nel contratto concluso tra il consumatore e il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinino a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto*».

Le due ordinanze hanno riscosso il plauso della dottrina attenta all'incidenza della legislazione consumeristica nella materia condominiale perché, come è stato scritto, permettono di «*espungere dal mercato immobiliare*» una «*clausola evidentemente squilibrata*»⁹⁵: apprezzamento al quale ci si associa con una punta di compiacimento perché i provvedimenti in commento riprendono la tesi sostenuta pubblicamente da chi scrive anteriormente all'emanazione del primo⁹⁶ delimitandone la sua concreta utilizzazione dal punto di vista processuale.

È utile peraltro una ulteriore sottolineatura. Il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte muove da una pregevole valutazione “atomistica” dell'operazione contrattuale conclusa dal venditore-professionista con l'acquirente-consumatore, nell'ambito della quale sono tenuti distinti i due contratti: la compravendita da un lato e il regolamento di condominio dall'altro.

Sul piano analitico, l'operazione ermeneutica è corretta. Sotto il profilo sostanziale, però, forse non è azzardato sostenere che qualora il regolamento contrattuale di condominio sia predisposto unilateralmente dal venditore-costruttore e sia allegato alla compravendita stipulata dallo stesso costruttore con un acquirente/consumatore quello stesso regolamento diviene – come siamo soliti scrivere noi notai nei nostri rogiti – «*parte integrante e sostanziale dell'atto*» traslativo e, dunque, concorre a determinarne il contenuto perché incide in modo significativo sull'oggetto del trasferimento e, di conseguenza, sul rapporto sinallagmatico intercorrente tra le parti.

In buona sostanza, nella fattispecie descritta, la prestazione traslativa del venditore-costruttore non ha ad oggetto la proprietà di un immobile *tout court* ma di una unità immobiliare in condominio sottoposta ad uno specifico regolamento munito di clausole di natura oggettivamente negoziale che conformano e plasmano il contenuto della relativa situazione dominicale (si pensi, per es., ai vincoli o ai divieti di destinazione gravanti sull'unità immobiliare compravenduta)⁹⁷.

Prima di concludere l'esame della clausola di esonero, due brevi annotazioni sul «*significativo squilibrio*» da essa generato posto che, in estrema sintesi, tale clausola consente al costruttore-condomino di fruire dei beni e servizi condominiali e di votare in assemblea ma di non pagare i contributi.

Nel tentativo di negare che la clausola in esame determini un «*significativo squilibrio*» ai danni del consumatore, i costruttori sono soliti addurre che all'esonero dal pagamento dei contributi condominiali è correlata la loro implicita rinuncia all'uso delle parti comuni dell'edificio (come l'atrio, l'ascensore, le scale) o alla fruizione di servizi condominiali (come il riscaldamento), sul presupposto che le unità immobiliari invendute siano, di regola, anche disabitate. In altri termini

⁹⁵ Così, in relazione alla prima delle due ordinanze, C. Belli, *Le puntualizzazioni della Suprema Corte sulle clausole di «esonero spese» nei regolamenti «contrattuali»*, cit., p. 23.

⁹⁶ Il riferimento è alla relazione tenuta da Maurizio Corona al convegno *Dieci anni dopo la riforma del condominio: antiche questioni irrisolte e nuove problematiche* tenutosi a Cagliari il 22 maggio 2022, i cui atti sono pubblicati nell'omonimo volume collettaneo già citato. In quella sede, infatti, il predetto notaio avevo sostenuto l'applicabilità della disciplina consumeristica alla clausola di esonero e, in particolare, la sua vessatorietà ai sensi dell'art. 33, comma 1, del Codice del consumo – a meno che non fosse stata oggetto di trattativa individuale (arg. ex art. 34, comma 2, di tale codice) – e la sua conseguente nullità ai sensi dell'art. 36, comma 1, dello stesso codice (v. M. Corona, *I regolamenti contrattuali di condominio: interessi dell'impresa e principi inderogabili dell'autonomia privata*, cit. p. 81 s.).

È utile ricordare che a differenza dalle clausole specificamente elencate dall'art. 33, comma 2, del Codice del consumo, che si presumono vessatorie sino a prova contraria, per quella in commento (come per ogni altra clausola rientrante nella previsione generale del comma 1 del medesimo art. 33), l'onere di provarne la vessatorietà grava sul consumatore che intenda farla valere.

⁹⁷ Cfr., seppure in altra prospettiva, R. Franco, *La Cassazione all'ennesimo confronto con l'opponibilità del regolamento di condominio. L'occasione è l'immobile destinato ad alloggio del portiere*, in *Imm. & propr.*, 2025, p. 26.

sottolineano che dette unità sono prive in concreto di un occupante condomino che realmente utilizzi quei beni o servizi condominiali che per loro natura presuppongono l'effettiva presenza all'interno del condominio del soggetto beneficiario.

Le argomentazioni addotte non convincono. Innanzi tutto, in assenza di un'espressa rinuncia del costruttore all'utilizzo delle unità immobiliari invendute, non può escludersi che, di fatto, egli se ne serva per proprie esigenze ovvero ne ceda il godimento (a titolo oneroso o gratuito) a terzi. Inoltre, anche nell'ipotesi in cui il costruttore assuma l'obbligo di non utilizzare dette unità, resta il fatto che alcuni beni condominiali, come il suolo su cui insiste l'edificio, le facciate e il tetto, sono comunque oggetto di fruizione nel senso che sono destinati necessariamente a servire in maniera uguale e indifferenziata tutte le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato condominiale⁹⁸.

Senza contare, inoltre, che i beni condominiali sono soggetti a deterioramento (e ai conseguenti oneri di manutenzione) anche per effetto del semplice trascorrere del tempo, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

Un congruo rimedio idoneo ad evitare l'invalidità della clausola di esonero può essere quello di aggiungervi un limite di durata, costituito, per es., da un determinato e, ovviamente, ristretto numero di esercizi condominiali⁹⁹; ancor più se l'inserimento del limite temporale è collegato alla espressa previsione dell'obbligo di non utilizzo delle unità esonerate da parte del costruttore. Infatti, una clausola di siffatto contenuto evita, a nostro giudizio, quel «*significativo squilibrio*» ai danni del consumatore che la disciplina del Codice del consumo mira appunto a impedire.

* * *

6. – Rilievi analoghi a quelli espressi in ordine alla clausola di esonero valgono anche per altre previsioni inserite nel regolamento contrattuale al fine di attribuire particolari benefici al costruttore-venditore che, nel contempo, comportino un «*significativo squilibrio*» dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto per il consumatore: si pensi, per es., alla pattuizione con la quale si autorizza il costruttore-venditore ad apporre sulla facciata condominiale o su altre parti comuni, gratuitamente e senza limiti di tempo, insegne o messaggi pubblicitari a fini lucrativi.

Rispetto a tali clausole la problematica è ancor più scivolosa perché, a ben riflettere, esse comportano un uso "individuale" di uno o più beni condominiali che presenta una spiccata analogia, per non dire una sovrapposizione, con il famigerato uso esclusivo del bene condominiale, messo al bando dalle Sezioni Unite della Cassazione con la ponderosa¹⁰⁰ quanto criticata sentenza 17

⁹⁸ Con specifico riferimento alle facciate e al tetto cfr. Cass. civ., sez. VI, ord. 7 ottobre 2019, n. 24927, in Banca dati *De Jure*.

D'altra parte, la giurisprudenza di legittimità quando ammette il cosiddetto condominio parziale (ossia che un determinato bene, potenzialmente comune, sia sottratto all'uso o al godimento di uno o più condòmini) e desume l'esistenza di tale fattispecie dalla previsione, inserita nel regolamento contrattuale, dell'esonero dal pagamento dei contributi relativi a detto bene a vantaggio del condomino o dei condòmini che non ne usufruiscono, ne restringe pacificamente l'ambito applicativo ai soli beni condominiali suscettibili di godimento non da tutte ma soltanto da alcune delle unità immobiliari dell'edificio (si pensi ai classici esempi del cortile cui possono accedere i soli appartamenti dei piani alti e non anche i negozi al piano terra dello stesso stabile ovvero al tetto che funga da copertura di uno solo dei due corpi di fabbrica facenti parte dello stesso condominio).

⁹⁹ Sulla nozione di esercizio condominiale cfr. M. CORONA, *La mutevolezza della compagine condominiale: trasferimento dell'unità immobiliare, nascita dell'obbligo contributivo, ambito del vincolo di solidarietà*, in *Comunione e condominio, Quaderni della Scuola superiore della magistratura*, 3, Roma, 2021, p. 218 e spec. nt. 45.

¹⁰⁰ Ben trenta pagine (6-35) nell'originale.

dicembre 2020, n. 28972, in base alla sua asserita contrarietà ai principi del numero chiuso e della tipicità dei diritti reali¹⁰¹

Sotto questo profilo, tuttavia, occorre aggiungere che nella stessa decisione sopra citata, il custode della nomofilachia ha chiarito che nell'ipotesi di una previsione negoziale di «*uso esclusivo di un bene condominiale*» è necessario verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica di volta in volta applicabili, se le parti abbiano inteso costituire – piuttosto che la fattispecie considerata illegittima – il diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. ovvero un diritto di uso di natura meramente obbligatoria, perché in tali casi la pattuizione sarebbe del tutto legittima¹⁰². Perciò se la clausola che consente al costruttore l'utilizzo della facciata è tale da integrare non l'uso esclusivo dichiarato illegittimo, ma l'uno o l'altro dei suddetti diritti, sotto questo profilo essa sarebbe pienamente valida pur se resterebbe da valutare se la stessa determini o no un «*significativo squilibrio*» dei diritti e degli obblighi derivanti dall'operazione negoziale considerata nel suo complesso¹⁰³.

* * *

7. – Esaminate le clausole predisposte dal costruttore-venditore che presentano maggiori criticità, è tempo di passare in rassegna alcune di quelle tendenzialmente lecite e che, tuttavia, rivestono particolare interesse considerato il loro frequente impiego e gli specifici problemi applicativi che generano nelle singole fattispecie.

¹⁰¹ A beneficio di chi legge si riporta il principio di diritto affermato dalla decisione delle Sezioni Unite citata nel testo: «*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 condòmini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi*».

Per i molteplici rilievi critici mossi alla suddetta pronuncia del custode della nomofilachia rinvio agli specifici studi al riguardo di questa commissione: A. Ciatti Càimi, *Il diritto di uso esclusivo del condòmino (dopo la decisione delle sezioni unite della Cassazione)*, studio civilistico n. 30-2021/C, in *CNN Notizie* n. 171 del 17 settembre 2021 e M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17 dicembre 2020, n. 28972*, studio civilistico n. 136-2022/C in *CNN Notizie* n. 4 dell'11 gennaio 2023 nonché a Id., *L'uso esclusivo dei beni condominiali e le Sez. Un. della Corte di Cassazione*, in *Riv. not.*, 2021, I, p. 459 ss. e Id., *Le Sezioni Unite e l'uso esclusivo di beni condominiali: un falso ossimoro fa vacillare la nomofilachia?* in *Amm. Imm.*, n. 252, marzo 2021, p. 77 ss.

¹⁰² Sul punto cfr. *funditus* M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17 dicembre 2020, n. 28972*, cit., p. 19 ss.

¹⁰³ Anche per questa pattuizione, quindi, occorre stabilire correttivi idonei ad evitare il «*significativo squilibrio*» quali, per es., la previsione che il costruttore sia obbligato a corrispondere annualmente una somma di denaro, ovvero concorra al pagamento delle spese relative alla manutenzione della facciata.

La casistica relativa alle clausole che: a) *limitano i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni*¹⁰⁴; b) *attribuiscono ad alcuni condòmini diritti maggiori rispetto agli altri* è molto ampia¹⁰⁵ ma, schematizzando, le pattuizioni riconducibili alla prima macro categoria¹⁰⁶ possono essere a loro volta raggruppate in tre sottocategorie:

a¹) clausole che stabiliscono il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte le (o alcune delle) unità immobiliari dell'edificio¹⁰⁷;

a²) clausole che impongono una o più specifiche destinazioni (tendenzialmente) per tutte le unità immobiliari dell'edificio;

a³) clausole che proibiscono di esercitare determinate attività all'interno delle unità immobiliari (sciorinamento panni o battitura di tappeti da finestre o balconi, scuola di musica, canto, danza e ballo, ambulatorio medico, laboratorio di analisi cliniche, attività di albergo, pensione, foresteria, ecc.)¹⁰⁸.

La prassi mostra che nei regolamenti i divieti di svolgere determinate attività all'interno delle unità immobiliari in condominio sono formulati sia mediante l'elencazione delle specifiche attività vietate, sia mediante il riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare.

Per lungo tempo la Suprema Corte¹⁰⁹ ha avallato espressamente anche questa seconda modalità di formulazione del divieto, pur avendo cura di precisare che – trattandosi di materia atta ad incidere in modo significativo sulle proprietà individuali dei singoli condòmini – le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive debbano risultare «*in modo chiaro ed esplicito*»¹¹⁰.

¹⁰⁴ Per quanto riguarda le clausole limitatrici sulle parti comuni peraltro occorre tenere conto dell'eccezionale competenza riconosciuta in materia al potere deliberativo dell'assemblea dall'art. 1117-ter c.c. (sul punto cfr. *supra* la nt. 10).

Un'altra deroga al principio dell'intangibilità dei diritti individuali dei singoli condòmini da parte dell'assemblea è contenuta nell'art.1122-ter c.c. in forza del quale quest'ultima può deliberare, con la maggioranza ivi prevista, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, incidendo in tal modo sui diritti individuali dei condòmini alla *privacy* e alla protezione dei dati personali che quindi possono essere recessivi rispetto ad esigenze di sicurezza di prevenzione dei danni (v. F.G. Viterbo, *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, in *Rass. dir. civ.*, 2023, p. 1059).

¹⁰⁵ Per una diffusa rassegna v. G. Terzago e L. Salciarini, *Manuale formulario del condominio*, Milano, 2005, p. 272 e, più di recente, G.E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, cit., *passim*; M. Di Marzio, *Il regolamento e le tabelle*, cit., p. 722 ss.; M. Corona, *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit. p. 13; Id. *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, studio civilistico n. 7-2018/C, pubblicato su *CNN Notizie* del 12 giugno 2018, p. 13 nt. 10; V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit., p. 189 ss. e F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone e gruppo*, Napoli, 2023, p. 230 ss.

¹⁰⁶ Sulla natura giuridica delle clausole riconducibili alla macro categoria di cui scrivo nel testo cfr. *infra* la nt. 109.

¹⁰⁷ Sul divieto specifico di adibire l'immobile a discoteca v. Cass. Civ., Sez. II, 27 maggio 2011, n. 11859, in Banca dati *De Jure*.

¹⁰⁸ All'interno della prima macro categoria di cui si scrive nel testo erano riconducibili anche le clausole che vietano di possedere o detenere animali domestici, che, però, oggi non si possono più inserire nei regolamenti contrattuali per le ragioni esposte *supra* nel § 3.

¹⁰⁹ Così *ex multis* v. Cass. Civ., Sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307, cit., che richiama Cass. Civ., Sez. VI, 11 settembre 2014, n. 19229, in Banca dati *De Jure*.

Per una nutrita indicazione di più risalenti sentenze conformi della Corte di Cassazione v. M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 60 nt. 22.

¹¹⁰ Oltre alle sentenze indicate nella nota immediatamente precedente v., in luogo di molte, Cass. 10 novembre 2021, n. 33104, in Banca dati *De Jure*.

Più di recente, invece, la stessa Corte, parallelamente al consolidarsi del proprio orientamento in materia di inquadramento delle clausole limitatrici in commento nello schema delle servitù reciproche¹¹¹, in molteplici decisioni si è discostata dal suo precedente indirizzo e ha ritenuto non appagata l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto di una servitù se la formulazione del divieto è espressa, anziché mediante la specifica elencazione delle attività non consentite, tramite un generico riferimento ai pregiudizi che si intende evitare (quali, ad es., l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato)¹¹².

L'individuazione in concreto delle attività vietate dai regolamenti è divenuta di grande attualità e interesse a seguito della crescita esponenziale nel nostro paese delle diverse strutture ricettive extra alberghiere – quali l'affittacamere, il *bed and breakfast* (in acronimo *B&B*), la casa vacanze, le unità abitative ammobiliate ad uso turistico – anche all'interno di edifici condominiali. Una recente indagine di Confesercenti ha messo in luce che gli affittacamere, i *B&B* e le case vacanze, nel decennio 2014-2024, in Italia sono aumentati del 148% raggiungendo la ragguardevole cifra di 35.000 unità¹¹³. Il fenomeno – che registra i suoi picchi più elevati nelle città e nei centri a maggiore vocazione turistica ma che ha riguardato in generale l'intero territorio nazionale grazie alla sua

¹¹¹ Sulla natura giuridica delle clausole limitatrici dei diritti dei condomini, in passato, la Corte di Cassazione ha avuto un orientamento ondivago, oscillante tra la loro riconduzione nell'istituto della servitù ovvero nelle diverse figure degli oneri reali o delle obbligazioni *propter rem* (per ampie indicazioni sulle sentenze ascrivibili ai tre diversi orientamenti rinvio a M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17 dicembre 2020*, n. 28972, cit., p. 12 ss. e spec. le nt. 42, 43, 44 e 45). Da più di un decennio, invece, la Suprema Corte ritiene univocamente che si tratti di servitù (reciproche): cfr. Cass. Civ., Sez. II, 18 gennaio 2011, n. 1064, in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2011, n. 3705, in *Riv. giur. edil.*, 2011, I, p. 876, con nota di M. De Tilla, *Regolamento contrattuale e divieto di detenere animali domestici nell'appartamento*; Cass. Civ., Sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19798, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024, in *Guida dir.*, 2016, n. 47, p. 60, con nota di M. Piselli, *Necessario un chiarimento delle Sezioni Unite* e in *Riv. giur. edil.*, 2016, I, p. 1040; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769, in Banca dati *De Jure* e in *Riv. giur. edil.*, 2018, I, p. 966; Cass. Civ., Sez. II, 8 settembre 2021, n. 24188, in Banca dati *De Jure* e in *Riv. not.*, 2021, II, p. 818; Cass. Civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33104, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 30 maggio 2023, n. 15222, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2024, n. 2403, *ivi* e Cass. Civ., Sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2770, inedita.

Ulteriori decisioni del giudice di legittimità sono citate *infra* nella successiva nt. 178

In dottrina per l'inquadramento delle clausole in esame nelle servitù (reciproche) v.: R. Bonis, *Appunti sulla trascrivibilità del regolamento di condominio*, in *Riv. dir. ip.*, 1968, p. 152 ss.; A. Pastore, *Condominio, pertinenze e pubblicità immobiliare*, in *Riv. not.*, 1992, p. 1062; F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, t. I, Artt. 2643-2645-bis, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da P. Schlesinger, Milano, 1998 (2ª ed.), p. 645 e *Id.*, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Trattato della trascrizione* diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, I, t. 1, p. 528; M. Dogliotti e A. Figone, *Il condominio*, cit., p. 453 s.; M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 60 ss.; C. M. Bianca, *Diritto civile*, cit., p. 367; T. Campanile, F. Crivellari e L. Genghini, *I diritti reali*, cit., p. 624; R. Calvo, *I vincoli condominiali*, in *I contratti di destinazione patrimoniale*, a cura di R. Calvo e A. Ciatti Càimi, in *Trattato dei contratti* diretto da P. Rescigno ed E. Gabrielli, Torino, 2014, p. 98; A. Celeste, *Il regolamento di condominio*, in A. Celeste e A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 710; G.A. Chiesi, *Il condominio*, in *Diritti reali. Trattato teorico-pratico*, a cura di P. Fava, Milano, 2019, p. 1587.

¹¹² Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33104, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 30 maggio 2023, n. 15222, cit.; Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2024, n. 2403, cit., nonché la recentissima Cass. Civ., Sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2770, cit.

Sul punto *amplius* v. R. Triola, *Le limitazioni nel regolamento c.d. contrattuale di condominio alla destinazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva tra nullità e interpretazione*, in *Imm. & propr.*, 2025, p. 93 ss.

¹¹³ Per la precisione 34.975 (cfr. M. Secco e N. Santangelo, *Airbnb e tassazione affitti brevi. Guida operativa alle agevolazioni e agli obblighi fiscali*, Rimini, 2025, p. 22).

capillare capacità attrattiva sotto il profilo culturale, artistico e paesaggistico – si inquadra nel più ampio *boom* della c.d. *sharing economy*¹¹⁴, esplosa a livello mondiale in molteplici campi e nel nostro paese in particolare nel settore turistico collegato alla proprietà immobiliare, che resta per tradizione la più diffusa forma di investimento del risparmio degli italiani¹¹⁵.

In relazione alle strutture ricettive extra alberghiere in parola, il *thema* di maggior rilevanza, anche per il suo sempre più frequente approdo nelle aule giudiziarie, riguarda la compatibilità della destinazione abitativa prescritta dal regolamento condominiale per le unità immobiliari dell'edificio cui si riferisce con l'esercizio in esse delle attività di affittacamere, *bed and breakfast*¹¹⁶, casa vacanze e locazione ad uso turistico.

La questione ha investito avvocati e giudici e, di riflesso, la dottrina¹¹⁷ ma coinvolge anche i notai, sempre più di frequente incaricati dai costruttori di redigere i regolamenti di condominio, e chiamati, dunque, anche in questo settore della materia condominiale a dare il loro contributo in chiave di «*giustizia preventiva*»¹¹⁸.

¹¹⁴ L'espressione «*sharing economy*» (ossia «*economia collaborativa*»), secondo la definizione datane dalla Commissione Europea (Id., *Un'agenda europea per l'economia collaborativa*. Bruxelles, 2016), designa i «*modelli imprenditoriali in cui le attività sono facilitate da piattaforme di collaborazione che creano un mercato aperto per l'uso temporaneo di beni o servizi spesso forniti da privati*».

Sulla paternità di tale espressione vi è un ampio dibattito anche se la maggior parte degli economisti la attribuisce a Lawrence Lessig, professore alla Harvard Law School che nel suo libro *Remix. Making Art and Commerce Thrive in the Hybrid Economy* (pubblicato nel 2008) distingue la *commercial economy* dalla *sharing economy* (cfr. M.A. Maggioni, *La sharing economy. Chi guadagna e chi perde*, Bologna, 2017, p. 45).

¹¹⁵ Più in generale, come è stato acutamente sottolineato (cfr. P. Grossi, *L'invenzione del diritto*, Bari-Roma, 2017, p. 122), nell'attuale fase del capitalismo si assiste ad una «*frenetica invenzione*» da parte degli operatori economici di nuove figure nell'intento di ordinare e disciplinare il magma ribollente delle fattispecie scaturenti dal mercato.

¹¹⁶ Nel senso che la destinazione a civile abitazione imposta dal regolamento non precluda lo svolgimento dell'attività di B&B v. Cass. Civ., Sez. II, 20 novembre 2014, n. 24707, in *Giur. it.*, 2015, p. 808, con nota di A. Trotta, *Interpretazione del regolamento condominiale: sul vincolo di destinazione*, in *Riv. it. dir. tur.*, 2015, p. 23, con nota di G. Rispoli, *Regolamento condominiale contrattuale ed esercizio di attività di bed and breakfast*, in *Arch. loc.*, 2015, 2, p. 162 e in *Banca dati De Jure*.

¹¹⁷ In dottrina sul tema cfr. L. Salciarini, *Bed & breakfast e regolamento di condominio*, in *Imm. & propr.*, 2015, p. 151 ss.; R. Franco, *Condominio, destinazione abitativa e compatibilità con l'attività (commerciale) di B&B: un problema nuovo con soluzioni antiche (ma neglette). Profili comparatistici*, cit., p. 291 ss.; F.G. Viterbo, *La rilevanza della destinazione turistica nella disciplina dei beni: profili civilistici*, in *Riv. giur. edil.*, 2020, II, p. 377 ss.; P. Prato, *Bed and Breakfast e rapporti condominiali*, in *Arch. loc. cond. Imm.*, 2023, p. 434 ss.

¹¹⁸ Cfr. *infra* il § 10 e spec. la nt. 164.

L'esigenza di una migliore qualità dei regolamenti condominiali è sottolineata da A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 359 nt. 27, che riporta il severo giudizio espresso negli anni Sessanta del secolo scorso da Visco, (cfr. Id., *Le case in condominio*, cit., p. 434) che li considerava «*un complesso di clausole inutili, caotiche e discordanti che, anziché servire a disciplinare la vita condominiale, sono fonte di equivoci e di dissidi*» (l'enfasi è nell'originale).

In linea generale pare possa sostenersi che non sia incompatibile con la destinazione residenziale¹¹⁹ (che comprende gli immobili ad uso abitativo di vario genere)¹²⁰ propria di una determinata unità immobiliare lo svolgimento in essa dell'attività di affittacamere o di *bed and breakfast*, specie se esercitate in forma non imprenditoriale (vale a dire non professionale né organizzata)¹²¹. Infatti la facoltà del proprietario di destinare anche a tali attività la propria unità immobiliare per determinati periodi e/o limitatamente ad una o più camere, può convivere con la preminente funzione abitativa che la stessa continua ad assolvere e, nel contempo, ne accresce la sua utilità sia economica sia sociale rendendola fonte da un lato di reddito (e di recupero economico dell'investimento effettuato per il suo acquisto), dall'altro di arricchimento e scambio culturale e umano¹²².

¹¹⁹ In base all'art. 23-ter, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – il cui attuale testo è stato sostituito all'originario ad opera dell'art. 10, comma 1, lett. m-bis) del d. l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120 – la destinazione d'uso di un intero immobile o di una singola unità immobiliare «è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis» del suddetto D.P.R. la quale attesta lo stato legittimo dell'uno o dell'altra.

La destinazione d'uso è l'elemento che qualifica il bene immobile sotto il profilo funzionale e l'art. 23-ter, comma 1, sopra citato, «salva diversa previsione da parte delle leggi regionali», contempla cinque distinte «categorie funzionali»: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Per es. per la Regione Autonoma della Sardegna la direttiva costituente l'allegato alla delibera della G. R. n. 52/22 del 22 novembre 2017 (emanata in attuazione dell'art. 5 della legge regionale n. 45/1989 e dell'art. 43, comma 2, della legge regionale n. 11/2007) disciplina le caratteristiche e le modalità di gestione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e, in particolare, all'art. 4 con specifico riferimento alla categoria funzionale residenziale individua le seguenti destinazioni d'uso: a) abitazioni; b) strutture ricettive extra-alberghiere; c) servizi strettamente connessi alla residenza.

Per ogni approfondimento sulla destinazione d'uso degli immobili si rinvia al recentissimo contributo di M. Leo e C. Pelizzatti, *Modifiche al testo unico sull'edilizia: mutamento di destinazione d'uso*, studio n. 39-2025/P, in corso di pubblicazione su *CNN Notizie*, che abbiamo avuto il privilegio di leggere in anteprima, nonché a G. Rizzi, *La circolazione immobiliare. Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, Milano, 2022 (2ª ed.), p. 80 ss.

¹²⁰ È significativo del resto che per la maggior parte delle legislazioni regionali l'attività di affittacamere o di *bed and breakfast* debba svolgersi proprio in immobili a destinazione abitativa. Ad es., per la Regione Lombardia i locali destinati all'esercizio di affittacamere «devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per i locali di civile abitazione» (cfr. art. 27 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27); analogamente, per la Regione Lazio gli immobili destinati a *bed and breakfast* devono avere «i requisiti previsti per le abitazioni dalla normativa vigente in materia edilizia e igienico sanitaria» (cfr. art. 9 del regolamento 7 agosto 2015, n. 8, modificato dai successivi regolamenti 16 giugno 2017, n. 14 e 29 giugno 2023, n. 52: sulla normativa nel settore turistico di questa regione cfr. *amplius* la successiva nt. 127).

¹²¹ Come sto per sottolineare nel testo, occorre tenere presenti le peculiarità delle diverse normative regionali cui spetta la regolamentazione delle strutture ricettive extra alberghiere. Per es., per la Regione Lombardia l'attività di *bed and breakfast* è non imprenditoriale mentre lo è quella di affittacamere. Infatti, ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27, come modificato dalla legge regionale 23 luglio 2024, n. 12, l'attività di B&B deve essere:

- «svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale» («da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia»);

- «esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare...e deve osservare un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni anche non continuativi». Invece, in forza dell'art. 27 della sopra citata legge regionale n. 27/2015, gli affittacamere o foresterie lombarde «sono strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale, in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto da chi, anche in un immobile diverso da quello di residenza, fornisce alloggio ed eventuali servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente per le persone alloggiate».

¹²² Si pensi, per es., alla persona anziana e sola che concede in uso una camera della propria abitazione per ospitare temporaneamente un giovane studente o al pernottamento e prima colazione forniti occasionalmente dal nucleo

Quanto alla stesura dei regolamenti da parte dei notai, innanzi tutto, è utile ricordare che la materia delle strutture ricettive extra alberghiere non è più regolata dal d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (cosiddetto codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo) il cui allegato 1, all'art. 12, comma 1, contiene l'elencazione delle diverse strutture ricettive extra alberghiere¹²³. Detto art. 12, infatti, insieme a tante altre norme dell'allegato 1, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo per eccesso di delega dalla Corte Costituzionale con la sentenza 5 aprile 2012, n. 80¹²⁴, in quanto accentra in capo allo Stato compiti e funzioni spettanti alle Regioni e alle Province autonome¹²⁵. Le norme del Codice del turismo dichiarate illegittime, quindi, sono state trasfuse, con modifiche e adattamenti, nelle diverse legislazioni regionali e, pertanto, ad esse occorre fare riferimento per individuare le caratteristiche peculiari delle strutture ricettive extra

ospitante (famiglie tradizionali o c.d. «*moderne*») a fini implementativi del proprio reddito e di arricchimento e scambio culturale e sociale.

¹²³ Sono: a) gli esercizi di affittacamere; b) le attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast; c) le case per ferie; d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

Qui di seguito riporto i successivi commi 2, 3, 4 e 5 del suddetto art. 12 che contengono la definizione di ciascuna delle strutture ricettive extra alberghiere sopra indicate.

«2. Gli esercizi di affittacamere sono strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari.

3. I bed and breakfast sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

4. Le case per ferie sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari. Nelle case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione.

5. Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico sono case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:

a) in forma imprenditoriale;

b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa... (*omissis*); c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta; l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili è compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione».

¹²⁴ La sentenza è pubblicata in *Giust. civ.*, 2012, I, p. 1388 e in essa si legge che l'illegittimità costituzionale del D.lgs. n.79/2011 discende dal fatto che esso «è diretto a disciplinare in senso innovativo l'assetto dei rapporti tra stato e regioni (il che rende la questione ammissibile, in quanto l'asserita violazione degli artt. 76 e 77, comma 1, Costituzione ridonda nella lesione della competenza legislativa residuale regionale in materia di turismo) ...».

¹²⁵ A seguito della riforma del Titolo V della Costituzione, attuata dalla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, il turismo in quanto materia cosiddetta residuale – ossia non rientrante in una di quelle (elencate dall'art. 117, comma 2, lett. da a) a s), cost.) nelle quali lo Stato ha potestà legislativa esclusiva né in quelle (indicate all'art. 117, comma 3, cost.) di legislazione concorrente Stato-Regioni – è di competenza legislativa regionale piena o esclusiva. Per una prima informazione al riguardo v. C. Leone, *Le competenze normative e le funzioni amministrative nella materia del turismo*, in AA. VV., *Diritto del turismo*, a cura di G. Cassano, 2019, Rimini, p. 61 ss. e M. Ruotolo, *Le autonomie territoriali, in Diritto pubblico* a cura di F. Modugno, Torino, 2023 (6ª d.), p. 585 ss.

alberghiere operanti in Italia¹²⁶. Inutile sottolineare che la normativa varia da Regione a Regione¹²⁷ e che tali e tante sono le differenze che è impossibile fornire linee guida valide per l'intero territorio nazionale¹²⁸.

Inoltre, dal punto di vista redazionale è consigliabile che la clausola diretta a vietare determinate attività sia formulata con la specifica e analitica indicazione di quelle non consentite perché l'uso di espressioni (anche di matrice tecnica/giuridica) di carattere generale può rivelarsi inidoneo. Così, per es., se si intende proibire l'affittacamere lo si dovrà menzionare espressamente tra le attività inibite perché altrimenti il divieto non può desumersi dal fatto che il regolamento proibisca genericamente le attività commerciali in quanto l'affittacamere tendenzialmente può essere esercitato sia in forma professionale (con obbligo di apertura della partita IVA)¹²⁹ sia in maniera occasionale¹³⁰ [come avviene, per es., quando è svolto nello stesso immobile in cui il proprietario- esercente ha la residenza¹³¹, in modo non continuativo (ossia non con carattere di stabilità)] e senza quella organizzazione di mezzi che è indice di professionalità; né, per le ragioni esposte in precedenza, il divieto può discendere dalla mera circostanza che il regolamento imponga di destinare le unità immobiliari dell'edificio esclusivamente a civile abitazione¹³².

¹²⁶ Per un quadro della normativa regionale in materia di turismo v. M. Secco e N. Santangelo, *Airbnb e tassazione affitti brevi*, cit. p. 30 s.

¹²⁷ Per es., nella Regione Lazio la materia è disciplinata dalla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 e dal regolamento regionale 7 agosto 2015, n. 8, modificato dai successivi regolamenti 16 giugno 2017, n. 14 [che, tra l'altro, ha introdotto come ulteriore e autonoma struttura ricettiva extra alberghiera quella delle case e degli appartamenti per vacanze (cfr. art. 7)] e 29 giugno 2023, n. 52 [che, tra l'altro, ha modificato la precedente definizione di *bed and breakfast* (art.9)].

¹²⁸ Ne consegue perciò che anche le numerose pronunce giurisprudenziali intervenute in materia debbono essere valutate alla luce del contesto geografico (regionale o provinciale) in cui si colloca ciascuna fattispecie oggetto di decisione.

¹²⁹ In questa sede, ovviamente, non può affrontarsi la complessa problematica relativa alla soggezione all'IVA e alle imposte sui redditi delle varie attività riconducibili al fenomeno dei cosiddetti affitti brevi per la quale rinvio alla letteratura specializzata in materia.

¹³⁰ Così, per es., in conformità alla normativa fiscale nazionale, nella Regione Campania. Infatti, l'art. 2 della legge regionale 24 novembre 2001, n. 17 (che è stata oggetto di successive modifiche e integrazioni, da ultimo apportate con le leggi regionali 30 dicembre 2019, n. 27 e 5 luglio 2023, n. 11, ma non per quanto riguarda l'articolo testé citato) nel disciplinare l'attività di affittacamere non richiede una forma specifica per il suo esercizio e quindi – per interpretazione pacifica – ne consente lo svolgimento anche in forma *non* imprenditoriale.

Non induca in errore quanto si legge nella massima di Cass. Civ., Sez. II, 7 ottobre 2020, n. 21562, in Banca dati *De Jure*, secondo cui l'«attività di affittacamere deve essere assimilata a quella imprenditoriale alberghiera» perché la fattispecie oggetto di decisione era sottoposta alla legislazione della Regione Lazio e segnatamente al citato regolamento 7 agosto 2015, n. 8, che espressamente prescrive per l'attività di affittacamere la gestione in forma imprenditoriale (cfr. art.4). Questa stessa prescrizione è dettata dalla legge regionale lombarda: v. *supra* la nt. 121.

¹³¹ La compresenza del titolare e degli ospiti nella medesima unità immobiliare fa presumere che la stessa sia utilizzata prevalentemente per finalità abitative e familiari e non commerciali (e, difatti, la legislazione regionale lombarda considera l'attività di *bed and breakfast* non imprenditoriale proprio in quanto esercitata nella residenza del titolare dell'immobile: cfr. la precedente nt. 121).

In tal senso v. anche la risoluzione del 14 dicembre 1998, n. 180 Min. Fin. - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. III in relazione al servizio di alloggio disciplinato dalla legge regionale del Lazio 29 maggio 1997, n. 18.

¹³² Di diverso avviso Cass. Civ., Sez. II, 7 gennaio 2016, n. 109 (in Banca dati *De Jure* e in *Foro it.*, 2016, I, c. 471, con nota di R. Pardolesi), che esclude che il condomino possa destinare l'immobile ad affittacamere, attività alberghiera o *bed and breakfast* se il regolamento di condominio vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa sul presupposto, invero opinabile, che «ontologicamente l'attività di affittacamere è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all'uso abitativo – a quella alberghiera...» (in senso opposto, invece, Cass. Civ., Sez. II, 20 novembre 2014, n. 24707, cit.

Resta da segnalare, infine, che nell'ambito delle clausole della seconda macro categoria indicata all'inizio di questo paragrafo, le più rilevanti sino a pochi anni fa erano quelle che prevedevano l'uso esclusivo di determinati beni condominiali (quali le aree destinate a cortile o giardino). Ma, come si è già ricordato, la legittimità del diritto reale di uso esclusivo su beni condominiali è stata negata dalla sentenza n. 28972/2020 delle Sezioni Unite della Cassazione in precedenza citata.

* * *

8. – La giurisprudenza di legittimità in più occasioni ha ritenuto che il regolamento contrattuale di condominio possa rendere più ampia e rigorosa la nozione di «*decoro architettonico*»¹³³ dell'edificio, specie al fine di accrescere la portata del divieto di innovazioni sancito dall'art. 1120, comma 4, c.c.¹³⁴

In particolare ha giudicato valida¹³⁵ la clausola che estende tale divieto «*sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione*» (o in quello della manifestazione di volontà negoziale, se si tratta di regolamento frutto di un apposito accordo tra tutti i condomini successivo alla costituzione del condominio); e così pure la clausola impositiva di una «*peculiare modalità di definizione dell'indice di decoro architettonico*» in quanto richiede, per le modifiche interne ed esterne delle proprietà esclusive incidenti sulle facciate dell'edificio, il benessere scritto

¹³³ Il «*decoro architettonico*» evocato dall'art. 1120, comma 4, c.c. (nonché dagli artt. 1122 e 1122-bis, commi 1 e 3, c.c.) è una qualità del fabbricato che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, consiste nell'«*estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia e specifica identità, visibile ed apprezzabile dall'esterno*» [cfr. Cass. Civ., Sez. II, 3 gennaio 2014, n. 53, *inedita*; Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2010, n. 1286, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 846 e in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 30 agosto 2004, n. 17398, in *Riv. giur. edil.*, 2005, I, p. 444; la sentenza capofila risale alla metà degli anni Sessanta del secolo scorso (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 13 luglio 1965, n. 1472, in *Foro it.*, 1965, I, c. 1672, con nota di G. Branca *Trasformazione di alloggio condominiale in bottega* e in *Riv. giur. edil.*, 1965, I, p. 1380) in cui più ampiamente si legge: «*Il decoro architettonico di un edificio, che in misura più o meno rilevante e ampia, sussiste per tutti gli edifici, e anche per quelli di carattere popolare, risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi e dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio, e all'edificio stesso, nel suo insieme dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità, più o meno pregiata e più o meno apprezzabile*»].

In dottrina sull'argomento v. L. Salis, *Nozione di decoro architettonico e limiti al dovere di rispettarlo*, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, p. 704 ss.; G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 432 s.; A. Scarpa, *Decoro architettonico ed aspetto architettonico: una riflessione sulla natura reale dei diritti condominiali*, in *Rass. loc.*, 1999, p. 91 ss.; F. Petrolati e C. Rinzi, *Il decoro architettonico. L'estetica dell'edificio condominiale. Il diritto di antenna. La scelta urbana*, Milano, 2004; V. Nasini, *Struttura e gestione dell'edificio in condominio*, cit., p. 150; A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 106.

Sulla distinzione tra «*decoro architettonico*» e «*aspetto architettonico*» (il cui pregiudizio legittima i condòmini ad opporsi alla sopraelevazione: art. 1127, comma 3, c.c.) v. Cass. Civ., Sez. VI, 23 luglio 2020, n. 15675, in Banca dati *De Jure*; Cass. Civ., Sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2865, *ivi*, e Cass. Civ., Sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1025, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 1280.

¹³⁴ In dottrina sul tema v. M. Di Marzio, *Le innovazioni*, in F. Lazzaro, M. Di Marzio e F. Petrolati, *Codice del condominio*, cit., p. 127 s. e F.G. Viterbo, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali*, cit., p. 229.

¹³⁵ Cass. Civ., Sez. II, 18 maggio 2016, n. 10272, in *Riv. giur. edil.*, 2016, I, p. 439; Cass. Civ., Sez. II, 24 gennaio 2013, n. 1748, in *Arch. loc.*, 2013, p. 303 e in Banca dati *De Jure* e Cass. Civ., Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8174, *ivi*; Cass. Civ., Sez. II, 29 aprile 2005, n. 8883, in *Riv. giur. edil.*, 2006, I, p. 573; Cass. Civ., Sez. II, 6 ottobre 1999, n. 11121, in *Arch. loc. cond.*, 2000, p. 432, con nota di M. De Tilla, *Condominio di edifici e decoro architettonico*.

dell'architetto progettista del fabbricato, ovvero di altro architetto da nominare¹³⁶. Quest'ultima pronuncia, inoltre, in scia al consolidato orientamento della stessa Corte sulla natura delle clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni¹³⁷, ha asserito che la clausola in parola dà luogo ad un vincolo di carattere reale tipico delle servitù prediali (e non a limitazioni di portata meramente obbligatoria).

* * *

9. – L'interrogativo sull'ammissibilità dell'introduzione nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore di una clausola compromissoria¹³⁸ contenente la previsione che tutte le controversie che dovessero insorgere tra i condòmini ovvero tra i condòmini e il condominio, comprese le impugnative delle delibere assembleari¹³⁹, siano decise mediante ricorso ad un procedimento arbitrale si iscrive nel più ampio tema del deferimento ad arbitri delle controversie condominiali¹⁴⁰.

¹³⁶ Cass. Civ., Sez. II, 19 dicembre 2017, n. 30528, in *Imm. & propr.*, 2018, p. 126, in *Guida dir.*, 2018, n. 15, p. 91 e in Banca dati *De Jure*.

¹³⁷ Cfr. *supra* la nt. 111.

¹³⁸ La clausola compromissoria, ovviamente, può essere inserita anche nel regolamento di condominio stipulato tramite apposito contratto plurilaterale da tutti i condòmini. Non, invece, in quello approvato a maggioranza dall'assemblea non solo perché tale clausola esula dal contenuto proprio del regolamento previsto dall'art. 1138 c.c. (che contiene «*le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese... nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione*») ma, soprattutto, perché la maggioranza non può incidere su diritti individuali dei condòmini (e tale è il diritto alla scelta del giudice ordinario o elettivo) e vincolare la libertà dei dissenzienti (v. E. Raschi, *La clausola compromissoria nei regolamenti condominiali*, in *Nuovo dir.*, 1968, p. 11; A. Celeste, *La composizione arbitrale del contenzioso condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 1999, II, p. 198 s.; P. Nasini, *Condominio e processo*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, cit., p. 920 ed E.V. Napoli, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 144; in senso contrario, invece, v. F.G. Viterbo, *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, in *Rass. dir. civ.*, 2023, p. 1059).

In un campo straordinariamente fecondo di liti quale è il condominio sono evidenti i benefici che la clausola compromissoria potrebbe fornire alla riduzione del carico giudiziario, eppure, a dispetto della sua indubbia utilità, la prassi mostra che di rado essa viene utilizzata (cfr. G. Gabrielli, *Per la promozione dell'arbitrato nelle controversie in materia di condominio e di locazione*, in *Arch. loc. cond.*, 1997, p. 545 e A. Ciatti Càimi, *Condominio negli edifici*, cit., p. 349).

¹³⁹ La giurisprudenza ha costantemente escluso che una riserva di giurisdizione possa desumersi dal combinato disposto degli artt. 1137, comma 2, c.c. – nella parte in cui riconosce ad ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto la facoltà di «*adire l'autorità giudiziaria*» per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea – e 1138, comma 4, ultima parte, c.c. – che, espressamente indica l'art. 1137 c.c. tra le norme inderogabili – in quanto dette norme non prevedono una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non escludono il deferimento ad arbitri delle relative controversie che, del resto, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. II, 19 luglio 2023, n. 21329, in Banca dati *De Jure* e Cass. Civ., Sez. II, 17 marzo 2022, n. 8698, *ivi* e in *Guida dir.*, 2022, n. 1, p. 29). Il fondamento del divieto di deroga all'art. 1137, comma 2, c.c., sancito dall'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c., infatti, è di impedire che il regolamento privi il condòmino del diritto di impugnare la delibera, ma non quello di riservare la competenza sull'impugnazione unicamente all'autorità giudiziaria.

¹⁴⁰ Sull'argomento segnalo il contributo di F.G. Viterbo, *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, cit., p. 1045 ss., ricco di preziosi spunti.

Come è noto, in forza dell'art. 5, comma 1, del d. lgs. 4 marzo 2010, n. 28 chi «*intende esercitare un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio... è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione*» ai sensi di quanto previsto nel capo II del suddetto decreto.

Premesso che il principio generale di libera arbitrabilità desumibile dal sistema (cfr. artt. 806, comma 1, 808-bis e 818 c.p.c.¹⁴¹) – in forza del quale «tutti i rapporti giuridici di diritto civile, contrattuali o no, siano o no a contenuto patrimoniale, possono essere accertati, valutati e decisi dalla giustizia arbitrale, purché per la presenza di un interesse generale qualificato non sia necessaria o richiesta la presenza del p. m. o vi sia una giustificata riserva di giurisdizione statale che abbia una sua ragionevolezza»¹⁴² – non trova, in linea di massima, particolari limitazioni nella materia condominiale¹⁴³, occorre soffermarsi su alcune specifiche problematiche derivanti dalla presenza di una clausola compromissoria nel regolamento contrattuale oggetto di questo studio¹⁴⁴.

La più rilevante riguarda l'efficacia della clausola in esame nei confronti dei successivi aventi causa dagli originari acquirenti dal costruttore. La questione, in sostanza, è la stessa che si pone in relazione alle clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive in precedenza esaminate¹⁴⁵, con "l'aggravante" che la clausola compromissoria non ha ovviamente la loro stessa natura (di servitù reciproche¹⁴⁶) e, dunque, non è ipotizzabile rispetto ad essa il ricorso all'istituto della trascrizione.

Il frammento normativo testé riportato – come pure il comma 1-bis dello stesso art. 5 – prevede espressamente che l'esperimento del procedimento di mediazione «è condizione di procedibilità della domanda giudiziale» e non del procedimento arbitrale.

Inoltre entrambi i commi citati disciplinano i termini per eccepire l'improcedibilità dinanzi al giudice (e non all'arbitro) e i poteri dello stesso giudice in ordine alla rimessione delle parti dinanzi all'organismo di mediazione con rinvio dell'udienza a data successiva a quella di presumibile conclusione della procedura (i rilievi ci sono stati suggeriti dall'avv. Luigi Salciarini, apprezzato specialista della materia condominiale, che pubblicamente ringraziamo).

In generale sul procedimento di mediazione rispetto alle cause condominiali v. A. Celeste e L. Salciarini, *La mediazione obbligatoria nel condominio*, Milano, 2024 (2ª ed.).

¹⁴¹ Il nuovo testo dell'art. 818 c.p.c. introdotto dalla c.d. riforma Cartabia (d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149) accresce in modo significativo il ricorso all'arbitrato in quanto rimuove il divieto per gli arbitri di adottare provvedimenti cautelari, i quali non sono più una prerogativa esclusiva del giudice ordinario. A sua volta, il d.lgs. n. 149/2022 si iscrive nel più ampio disegno del legislatore (v. la legge delega 26 novembre 2021, n. 206) diretto a rafforzare gli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie, potenziarne l'efficienza ed incentivarne l'uso, con lo scopo di realizzare un sistema di giustizia più completo e versatile. In argomento v. M. Bove, *La riforma dell'arbitrato*, in *Giur. it.*, 2023, p. 447 ss.

¹⁴² Così P. Perlingieri, *La sfera di operatività della giustizia arbitrale*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, p. 596.

¹⁴³ Cfr. F.G. Viterbo, *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, in *Rass. dir. civ.*, 2023, p. 1047 ss. Secondo l'A. anche qualora entrino in gioco norme inderogabili – come, ad es. quelle indicate nell'art. 1138, comma 4, ultima parte, c.c. – che sottintendono la tutela di situazioni indisponibili, non vi sono ostacoli all'arbitrabilità delle relative controversie condominiali.

¹⁴⁴ In tema v. A. Trabucchi, *Tutela giudiziaria dei singoli condòmini e clausola compromissoria nel regolamento di condominio*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, c. 883 ss.; L. Salis, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 421 ss.; M. Dogliotti e A. Figone, *Il condominio*, cit., p. 371; G. Gabrielli, *Per la promozione dell'arbitrato nelle controversie in materia di condominio e di locazione*, cit., p. 566 ss.; A. Celeste, *La composizione arbitrale nel contenzioso condominiale*, loc. cit.; Id., *Il regolamento di condominio*, cit., p. 756 ss.; G. Vidari, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza (artt. 1117-1139)*, Milano, 1999, p. 338 ss.; G. Terzago, *Il condominio*, cit., p. 669; M. Di Marzio, *Il regolamento e le tabelle*, cit., p. 707; F.G. Viterbo, *Sul deferimento ad arbitri delle controversie condominiali*, cit., p. 1053; A. Celeste e L. Salciarini, *La mediazione obbligatoria nel condominio*, cit., p. 98 ss.

¹⁴⁵ Cfr. *supra* il § 7 e per quanto attiene all'opponibilità di tali clausole *infra* il § 11.

¹⁴⁶ V. la precedente nt. 111.

Innanzitutto è evidente che ai fini dell'efficacia della suddetta clausola nei confronti di colui che entra a far parte della compagine condominiale sia necessario che essa sia richiamata (singolarmente o per il tramite dell'intero regolamento) nell'atto di acquisto del nuovo condòmino.

Tuttavia, secondo un'autorevole dottrina, la clausola compromissoria non vincola l'avente causa (dal primo acquirente dal costruttore) neppure qualora egli abbia espressamente dichiarato di accettare il regolamento nel quale la stessa clausola è inserita perché essa opera soltanto tra gli attuali condòmini, onde è del tutto inefficace un'accettazione da parte dell'acquirente nei confronti del proprio venditore, con il quale non possono insorgere controversie di natura condominiale¹⁴⁷.

È di palmare evidenza che l'adesione a tale tesi annacquerebbe la rilevanza della clausola in commento e ne renderebbe sostanzialmente inutile la previsione nel regolamento. E se è indubbio che «*adducere inconveniens non est solvere argumentum*»¹⁴⁸, un'altra fondamentale *regula iuris* può consentire, a nostro giudizio, di pervenire ad una soluzione più appagante. Infatti, la vincolatività della clausola compromissoria anche nei confronti dei successivi aventi causa dai primi acquirenti dal costruttore e, dunque, in definitiva di tutti i condòmini, può essere fatta discendere dalla regola *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*¹⁴⁹, annoverabile tra i principi generali del diritto privato ed intesa quale «*funzione istituzionale delle successioni mortis causa e del diritto dei contratti*»¹⁵⁰: regola che, come è stato efficacemente scritto, risponde a «*principi di logica umana e giuridica*», «*veicoli di una razionalità sostanziale*»¹⁵¹. In concreto l'acquirente dal costruttore, nell'alienare l'unità immobiliare a suo tempo acquistata, trasferisce al proprio avente causa la stessa posizione contrattuale ricevuta, e con essa la soggezione alla clausola compromissoria¹⁵².

Allo stesso risultato perviene un'altra autorevole voce della letteratura specializzata secondo la quale il contenuto del regolamento di condominio è di per sé opponibile ai vari acquirenti degli immobili ubicati nell'edificio condominiale¹⁵³ qualora il medesimo sia stato richiamato¹⁵⁴ nei relativi

¹⁴⁷ R. Triola, *Regolamento di condominio e clausola contrattuale*, in *Giust. civ.*, 1986, I, p. 1372.

¹⁴⁸ Come è noto, il brocardo citato nel testo risale al diritto romano e sta ad indicare che «*excepere una conseguenza negativa non vale a risolvere la questione*».

¹⁴⁹ Cfr. Ulp., 46 *ad Sab.* D. 50.17.54.

Sull'argomento v. A. Salomone, *Intorno alla regola 'nemo plus iuris'* (D. 50.17.54 Ulp. 46 ad ed.), in *TSDP*, X, 2017, p. 1 ss., consultabile su www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com.

In relazione al trasferimento «*conformato*» di una unità immobiliare in condominio invoca il principio del *nemo plus iuris* (seppure in un'altra prospettiva) R. Franco, *Condominio, destinazione abitativa e compatibilità con l'attività commerciale di B&B: un problema nuovo con soluzioni antiche (ma neglette), con profili comparatistici*, in *Foro nap.*, Anno VIII, n. 2, Maggio-Settembre 2019, p. 296.

¹⁵⁰ A. Gambaro, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, Milano, 1995, p. 695.

¹⁵¹ Così A. Trabucchi, *I principi generali del diritto nell'esperienza comunitaria*, in AA. VV., *I principi generali del diritto, Atti dei Convegni Lincei, Roma 27-29 maggio 1991*, Roma, 1992, p. 196.

¹⁵² A. Celeste e L. Salciarini, *La mediazione obbligatoria nel condominio*, cit., p. 110.

¹⁵³ R. Franco, *La Cassazione all'ennesimo confronto con l'opponibilità del regolamento di condominio. L'occasione è l'immobile destinato ad alloggio del portiere*, cit., p. 25.

¹⁵⁴ Sulle criticità conseguenti al mero richiamo del regolamento negli atti di vendita compiuti dal costruttore dell'edificio avuto riguardo alla disciplina dettata dal Codice del consumo v. il successivo § 10.

atti di acquisto delle unità immobiliari che ne fanno parte e vi sia stata la sua integrale accettazione da parte dei suddetti acquirenti: tesi fatta poggiare sull'applicazione al regolamento di condominio *tout court* del combinato disposto degli artt. 1107, comma 2, e 1139 c.c.¹⁵⁵ e proprio per questo non condivisibile perché le norme del codice civile testé citate sono applicabili soltanto al regolamento condominiale di formazione assembleare (o comunque con esclusivo contenuto regolamentare)¹⁵⁶.

Da ultimo, in tema di ambito applicativo della clausola compromissoria inserita nel regolamento condominiale, si segnalano due recenti decisioni della Suprema Corte: la n. 8698/2022¹⁵⁷, che considera sussumibile nell'oggetto di tale clausola il deferimento agli arbitri delle controversie relative all'«interpretazione e [al]la qualificazione del regolamento che possano sorgere tra l'amministratore e i singoli condomini»¹⁵⁸ e la n. 21329/2023¹⁵⁹ che, con riferimento ad una clausola compromissoria relativa all'interpretazione/esecuzione del regolamento, ha precisato che essa deve essere interpretata, in assenza di volontà contraria, nel senso che vi rientrano «tutte le clausole connesse con l'operatività del regolamento stesso e, dunque, anche il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo intimato dall'amministratore per la riscossione dei contributi approvati dall'assemblea ai sensi degli artt. 1130, n.3), c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c.».

* * *

¹⁵⁵ G. Terzago, *Il condominio*, cit., p. 670 e R. Franco, *La Cassazione all'ennesimo confronto con l'opponibilità del regolamento di condominio. L'occasione è l'immobile destinato ad alloggio del portiere*, loc. cit.

Come è noto, l'art. 1107, comma 2, c.c., con riferimento al regolamento della comunione, prevede che esso abbia «effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti» e questa disposizione è pacificamente estesa al regolamento di condominio disciplinato dall'art. 1138 c.c. (ossia a quello di formazione assembleare) sul presupposto che quest'ultimo costituisce una specie di quello della comunione previsto dall'art. 1106 c.c. e in virtù del dettato dell'art. 1139 c.c. che chiude la disciplina in materia di condominio con un rinvio alle norme sulla comunione in generale per quanto non espressamente previsto dalle disposizioni contenute nel capo II (titolo VII, libro III) relativo al condominio.

Sull'opponibilità del regolamento contrattuale di condominio v. *infra* il § 11.

¹⁵⁶ La dottrina cui si fa riferimento nel testo richiama (oltre agli artt. 1107, comma 2, e 1138 c.c.) anche l'art. 1106 c.c. (il quale, peraltro, prevede che il regolamento della comunione possa essere formato «per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune» e, dunque, che esso abbia un oggetto di certo non più ampio di quello proprio del regolamento di condominio previsto dall'art. 1138 c.c.) e sostiene che le «limitazioni funzionali (e strumentali) all'utilizzo delle cose comuni e al decoro dell'edificio hanno efficacia reale e sono già (ed indipendentemente da ogni ulteriore profilo pubblicitario) opponibili (ai successivi subentranti nel condominio) in virtù di un'espressa disposizione di legge... con la conseguenza che il regolamento di condominio, relativamente a tali limitazioni potrà essere opposto ai successivi acquirenti anche se non trascritto»: rilievo, che in questi circoscritti limiti, è condivisibile ma che non risolve il problema dell'opponibilità delle clausole limitatrici delle proprietà individuali dei condomini.

¹⁵⁷ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 17 marzo 2022, n. 8698, cit. (in senso conforme v. anche Cass. Civ. Sez. II, 15 dicembre 2020, n. 28508, *ivi* e in *Ius Condominio e locazione*, 26 marzo 2021, con nota di V. Amendolagine, *L'impugnazione della delibera condominiale tra giurisdizione privata e pubblica*).

¹⁵⁸ Nella sentenza citata nel testo si puntualizza che la clausola compromissoria «deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi causa petendi connesse con l'operatività del regolamento».

¹⁵⁹ Cass. Civ., Sez. II, 19 luglio 2023, n. 21329, cit., commentata da A. Celeste, *Perimetrato l'ambito di applicabilità della clausola compromissoria, inserita nel regolamento condominiale, riguardo al procedimento monitorio volto alla riscossione dei contributi* in *Ius* 8 febbraio 2024 e C. Belli, *Le «clausole arbitrali» del regolamento condominiale e il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi*, in *Diritto e pratica condominiale*, 26 luglio 2023.

10. – Esaurita la trattazione in merito alle più diffuse clausole rinvenibili nel regolamento contrattuale predisposto dal costruttore, conviene in chiusura “riaffrontare” due rilevanti problemi applicativi sollevati da tale specie di regolamento¹⁶⁰. Il primo si pone, per così dire, nell'immediato in quanto attiene alla sua effettiva vincolatività nei confronti dell'acquirente dal costruttore (che, d'ora in avanti, per comodità espositiva designerò anche come primo acquirente); il secondo, invece, si manifesta in occasione della successiva circolazione dell'unità immobiliare in condominio e riguarda la opponibilità del regolamento all'avente causa dal primo acquirente: e l'utilità di ritornare sul *thema* è legata all'evoluzione della giurisprudenza di legittimità su quest'ultimo versante, evoluzione che può consentire alla *best practice* notarile di avvalersi di soluzioni operative in concreto assai più perseguibili del «*chimerico*» ricorso all'istituto della trascrizione¹⁶¹.

La vincolatività del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore-venditore nei confronti del suo avente causa immediato dipende, evidentemente, dalla circostanza che quest'ultimo lo abbia accettato. In sostanza, è necessario che il consenso dell'acquirente si sia validamente formato: affermazione, di primo acchito, lapalissiana, ma che in realtà richiede una specifica valutazione caso per caso se si ritiene che la complessiva operazione negoziale posta in essere tra costruttore-venditore e acquirente-consumatore rientri nel perimetro applicativo del Codice del consumo e, quindi, sia soggetta al disposto dell'art. 36, comma 2, lett. c) di tale codice in forza del quale sono «*nulle le clausole che quantunque oggetto di trattativa*¹⁶² *abbiano per oggetto o per effetto di... prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto*» (con tutte le conseguenze che ne discendono¹⁶³).

Tenuto conto della disciplina consumeristica appena richiamata, si è già sottolineato¹⁶⁴, quanto sia importante che il notaio in tutte le compravendite stipulate dal costruttore dell'edificio con acquirenti che rivestano la qualità di consumatori abbia cura di verificare, atto per atto, che il regolamento contrattuale di condominio sia stato effettivamente consegnato al compratore anteriormente alla stipula e che, pertanto, costui abbia avuto, *di fatto*, la possibilità di conoscerne il contenuto prima della conclusione della vendita; come pure, che in quegli stessi atti il notaio proceda, ove possibile, alla materiale allegazione del regolamento, così assicurando all'acquirente-consumatore di avere piena e tangibile consapevolezza del complessivo assetto di interessi disciplinato dalla compravendita. Un *quid pluris* rispetto alla mera verifica dell'avvenuta consegna del regolamento di condominio all'acquirente in linea con la riconosciuta qualità della prestazione

¹⁶⁰ Entrambi sono stati affrontati in un precedente studio di questa commissione: v. M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, cit., p. 3 ss.

¹⁶¹ M. Corona, *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit., p. 35 nt. 106.

¹⁶² Circostanza che, secondo la regola generale dettata dall'art. 34, comma 4, del Codice del consumo, esclude la vessatorietà della clausola.

¹⁶³ Come è noto, la nullità – che la rubrica della disposizione appena citata qualifica specificamente come nullità di protezione – «*opera soltanto a vantaggio del consumatore*» e «*può essere rilevata d'ufficio dal giudice*» (art. 36, comma 3, Codice del consumo), «*mentre il contratto rimane valido per il resto*» (art. 36, comma 1, dello stesso codice).

¹⁶⁴ V. M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, cit., p. 4.

notarile e idoneo a esaltarne la sua storica funzione di *giustizia preventiva* che aspira a essere un efficace strumento di deflazione delle liti¹⁶⁵.

Inoltre, come del pari si è già evidenziato¹⁶⁶, la materiale allegazione del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore a tutte le compravendite delle unità immobiliari dell'edificio concluse dallo stesso costruttore con acquirenti-consumatori ha non trascurabili benefici a cascata nella successiva circolazione di quelle stesse unità immobiliari e oggi si appalesa ancor più foriera di vantaggi alla luce dell'evoluzione giurisprudenziale in tema di opponibilità dei regolamenti contrattuali di condominio, come avrò modo di chiarire nel prossimo paragrafo.

* * *

11. - Sin dalla fine degli anni Sessanta del secolo scorso¹⁶⁷, la giurisprudenza della Suprema Corte ha legato l'opponibilità del regolamento contrattuale di condominio¹⁶⁸ all'istituto della trascrizione, pur senza avere piena consapevolezza delle implicazioni, teoriche e pratiche, che tale enunciato comportava. I giudici di piazza Cavour, infatti, risolvevano la questione dell'efficacia *erga omnes* di

¹⁶⁵ Per designare la funzione di cui si scrive nel testo è utilizzata la specificazione «*di giustizia preventiva*» piuttosto che l'aggettivo «*anti-processuale*», adoperato da Francesco Carnelutti all'inizio degli anni Cinquanta del secolo scorso (cfr. Id., *La figura giuridica del notaio*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1950, p. 927), perché il suffisso *anti* evoca una contrapposizione tra il notaio e il giudice che non si ataglia al *nostro preminente e qualificante ruolo di pubblici ufficiali* (enfasi mia).

Sul tema della funzione di prevenzione delle liti propria del notaio, sia in generale sia in particolare nella materia condominiale, v. la dottrina richiamata in M. Corona, *La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17 dicembre 2020, n. 28972*, cit., p. 27 note 102 e 103.

¹⁶⁶ Il riferimento anche qui è a M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, cit., p. 4 s.

¹⁶⁷ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 10 aprile 1968, n. 1091.

¹⁶⁸ Per il regolamento di formazione assembleare l'art. 1138, comma 3, c.c., nella sua originaria formulazione, prevedeva un particolare sistema di pubblicità fondato sulla sua «*trascrizione*» in un apposito registro tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari dei fabbricati.

Tale trascrizione, nel breve arco di tempo in cui è stata operativa (poco più di due anni in quanto per effetto della soppressione dell'ordinamento corporativo e con esso dell'associazione professionale dei proprietari dei fabbricati disposta con il d.lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369, è venuto meno il presupposto per la sua attuazione), ha svolto una mera funzione di pubblicità notizia (cfr. M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 57 nt. 11 e la dottrina ivi indicata).

Essa, infatti, era preordinata a rendere conoscibile all'intera compagine dei partecipanti al condominio o a terzi il contenuto del regolamento ma non influiva sulla sua efficacia nei confronti dei vari aventi causa dai condòmini perché tale efficacia era rimessa alle norme sostanziali e segnatamente all'art. 1107, comma 2, c.c. pacificamente ritenuto applicabile al regolamento di condominio sia perché quest'ultimo costituisce una specie del regolamento della comunione, sia in forza dell'art. 1139 c.c. – norma di chiusura della disciplina in materia di condominio, contenuta nel capo II (artt. 1117-1138), Titolo VII, rubricato Della Comunione – che contiene un rinvio generale alle norme sulla comunione per tutto quanto non espressamente previsto dal predetto capo II (G. Gabrielli, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 192).

L'attuale art. 1138, comma 3, c.c., introdotto dalla legge di riforma, prevede una mera «*allegazione*» di tale regolamento al registro dei verbali delle assemblee tenuto dall'amministratore ex art. 1130 n. 7) c.c. con funzione anch'essa puramente notiziale (cfr., per tutti, P. Boero, *La trascrizione immobiliare, II, I trasferimenti e i vincoli*, in *Tratt. dir. civ. comm. Cicu-Messineo*, già diretto da L. Mengoni e P. Schlesinger, continuato da V. Roppo e F. Anelli, Milano, 2021, p. 185).

tale tipo di regolamento condizionandola al fatto che esso fosse «*regolarmente trascritto*»¹⁶⁹: formula criptica e, per certi versi, sibillina.

La lapidaria statuizione della Corte di Cassazione, infatti, era nata e si era via via consolidata¹⁷⁰ in anni in cui era molto diffusa la prassi¹⁷¹ in forza della quale il costruttore, prima di iniziare le vendite delle unità immobiliari del fabbricato, dava incarico al notaio di ricevere un apposito verbale di deposito e custodia tra i suoi atti del regolamento unilateralmente predisposto dallo stesso costruttore al fine di eseguirne la trascrizione negli uffici dei registri immobiliari. Tale prassi, quantunque supportata da una specifica circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) n. 128/T del 2 maggio 1995¹⁷² – meccanicamente ribadita sul punto dalla successiva circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 24/E del 17 giugno 2015¹⁷³ – conta oggi sempre meno aderenti perché affetta dall’evidente criticità di eseguire la trascrizione del regolamento prima della vendita da parte del costruttore di almeno una delle unità immobiliari

¹⁶⁹ L’indirizzo cui si fa riferimento nel testo, secondo il quale il regolamento di condominio contenente «*clausole che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condòmini sulle loro proprietà esclusive*» ha effetto nei confronti dei loro successori a titolo particolare se «*regolarmente trascritto negli uffici dei registri immobiliari*» (il “grassetto” è mio) è stato costantemente ribadito sino alla seconda metà del primo decennio di questo millennio (da ultimo da Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024, cit.).

È utile aggiungere che per Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493, cit., 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*» (il “grassetto” è sempre mio) assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti» e che secondo Cass. Civ., Sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, cit., il «*regolamento di un supercondominio, predisposto dall’originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari*» (idem), in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l’uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca».

¹⁷⁰ Per ampie indicazioni sulle più risalenti sentenze riconducibili al filone giurisprudenziale cui faccio riferimento nel testo si rinvia a M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 65 nt. 39.

¹⁷¹ V., per tutti, E. Goltara, *Il condominio e la trascrizione in Pubblicità immobiliare – Pubblicità nuova o pubblicità da riscoprire?*, Milano, 1992, p. 165 ss. e A. Magnani, *La trascrizione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, cit., p. 216.

¹⁷² La circolare citata nel testo, emanata al fine di fornire «*istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con decreto ministeriale 10 marzo 1995*», contiene due espliciti riferimenti alla trascrizione del regolamento di condominio. Il primo è nella parte relativa all’indicazione dei dati che devono essere inseriti nel cosiddetto quadro A della nota di trascrizione: trattando delle convenzioni viene espressamente indicato nella tabella degli atti soggetti a trascrizione il regolamento di condominio, cui è assegnato uno specifico codice meccanizzato (il n. 144). Il secondo riferimento si trova, invece, nella parte dedicata ai casi particolari di compilazione della nota di trascrizione (par. 5.6), dove, appunto, si prescrive che la nota relativa alla trascrizione del regolamento di condominio va redatta indicando come soggetto «*a favore*» il condominio, con la specificazione della sede e del codice fiscale, e come soggetti «*contro*» i singoli condòmini.

La circolare è riportata in A. A. Ettore, *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari. Raccolta sistematica delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative*, Milano, 1996 (2ª ed.), p. 95.

Sull’argomento, più diffusamente, v. M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 66 s.

¹⁷³ L’ampliamento degli atti soggetti a pubblicità immobiliare ha richiesto la revisione delle tabelle relative a detti atti allegata alla precedente circolare del Ministero delle Finanze n. 128/T e con questa finalità è stata appunto emanata la circolare n. 24/E, che, per quanto riguarda specificamente il regolamento di condominio si limita soltanto a confermarne il codice identificativo (il 144, come si legge, nell’Allegato 1, p. 30).

dell'edificio e, dunque, a favore di una entità che non esiste¹⁷⁴, dato che in quel momento il condominio non si è ancora costituito proprio perché tutte le unità del fabbricato appartengono ancora ad un unico proprietario¹⁷⁵.

Quanto al costante enunciato del giudice di legittimità circa la «*regolare trascrizione*» del regolamento va sottolineato che la Corte Cassazione sino a non molto tempo fa non aveva mai esplicitato nelle sue decisioni ciò che invece aveva evidenziato la dottrina, specie di matrice notarile¹⁷⁶, ossia il fatto che l'opponibilità del regolamento contrattuale contenente clausole integranti delle servitù reciproche dovesse realizzarsi non genericamente mediante l'istituto della trascrizione, ma tramite un'autonoma e specifica formalità eseguita nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 4) c.c. il quale, come è noto, contempla i contratti che costituiscono servitù prediali¹⁷⁷.

¹⁷⁴ Cfr. M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 67. Nello stesso senso v. A. Pastore, *Condominio, pertinenze e pubblicità immobiliare*, cit., p. 1064; F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 645 e Id., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, cit., p. 528 s. (dove l'A. sottolinea che «una corretta trascrizione potrebbe solo seguire alla vendita dei singoli appartamenti, perché allora è possibile di volta in volta trascrivere in favore e contro l'acquirente da un lato e l'alienante predisponente dall'altro, con riguardo, per quanto concerne quest'ultimo, a tutti gli appartamenti (ancora) di sua proprietà»); N.A. Cimmino, *La trascrizione immobiliare*, in *Trattati* a cura di P. Cendon, Milano, 2012, p. 105 e R. Calvo, *I vincoli condominiali*, in *I contratti di destinazione patrimoniale*, cit., p. 99.

In termini ancor più netti v. R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit. (1992), p. 92 e Id., *La trascrizione delle limitazioni alle proprietà individuali previste nel regolamento di condominio*, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 1484, che giudica la prassi descritta nel testo illegittima.

Proprio in considerazione della descritta criticità, il c.d. atto di deposito è sempre meno adoperato dai notai e sostituito dalla più congrua soluzione operativa consistente o nell'allegare il regolamento alla prima delle vendite compiute dal costruttore e di richiamarlo tramite il meccanismo della *relatio* nelle successive o, ancor meglio, nell'allegare materialmente il regolamento a ciascuna delle compravendite poste in essere dal costruttore in modo da perseguire le ulteriori finalità illustrate nel precedente § 10.

¹⁷⁵ Come è noto, secondo il pacifico orientamento della Suprema Corte, il condominio si costituisce automaticamente nel momento in cui l'unico proprietario dell'edificio aliena a terzi la prima delle unità immobiliari che ne fanno parte (v., tra le più recenti, Cass. Civ., Sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3852, in Banca dati De Jure; Cass. Civ., Sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301, in Riv. not., 2018, 6, II, p. 1191 e Cass. Civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, in Riv. giur. ed., 2015, I, p. 371, con nota di P. Scalettaris, Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio). Il ricevimento del verbale di deposito del regolamento contrattuale era fatto anteriormente alla prima delle vendite delle unità immobiliari dell'edificio destinato a divenire condominiale nell'intento di rendere opponibile anche al primo degli acquirenti dal costruttore (e ai suoi successivi aventi causa) il contenuto dello stesso regolamento tramite la sua trascrizione. A parte le criticità evidenziate nel testo, l'esecuzione della suddetta formalità - come spiego più avanti - è comunque inidonea a raggiungere l'obiettivo avuto di mira.

¹⁷⁶ E. Gallo, *Limitazioni di uso. Opponibilità e trascrivibilità*, in *Riv. dir. ip.*, 1961, p. 124; R. Bonis, *Appunti sulla trascrivibilità del regolamento di condominio*, cit., p. 149 ss. e M. Corona, *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 68 ss.

¹⁷⁷ È altresì risaputo che in materia di trascrizione ex art. 2643 c.c. vale il principio di tipicità, che non si riferisce agli atti, ma agli effetti (art. 2645 c.c.) e, dunque, in virtù di tale principio può essere trascritto - ai fini dell'art. 2644, c.c. - un atto che seppure non riconducibile a una delle figure espressamente contemplate nei numeri da 1) a 14) dell'art. 2643 c. c., tuttavia, produce gli stessi effetti. In altri termini, se si ritenesse che il regolamento contrattuale di condominio non possa ricondursi *tout court* ad un contratto costitutivo di servitù reciproche, esso è trascrivibile ai sensi del combinato disposto degli artt. 2643 n. 4) e 2645 c.c.

Per l'approfondimento del tema rinviamo a M. Corona, *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit., p. 20.

Soltanto verso la fine del secondo decennio di questo millennio, la Suprema Corte ha fatto propria l'elaborazione della dottrina in parola esplicitandola in una propria decisione che segna un vero e proprio punto di svolta in materia¹⁷⁸.

L'apprezzamento per l'arret dei giudici di piazza Cavour si accompagna peraltro alla consapevolezza che la concreta realizzazione del loro enunciato non è così agevole sul piano operativo: anzi, l'esecuzione della trascrizione delle diverse servitù reciproche previste nel regolamento contrattuale di condominio, in modo da renderle opponibili rispetto a tutti i diversi acquirenti delle unità immobiliari dell'edificio cui esso si riferisce, è quasi una... utopia, una «chimera», considerata l'estrema complessità del meccanismo tecnico che deve essere attuato per realizzare quel risultato¹⁷⁹.

¹⁷⁸ Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769, cit., in cui si legge che va «ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive» e che «l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme della servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto ... delle specifiche clausole limitative».

Cfr. anche Cass. Civ., Sez. II, 25 febbraio 2022, n. 6357, in Banca dati *De Jure* e in *Dir. & Giust.*, 2022, 28 febbraio, con nota di D. Palombella, *Quando valgono i vincoli contenuti nel regolamento di condominio*.

Ancor più limpidamente Cass. Civ., Sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, cit. (meritevole di segnalazione per l'ampia esposizione delle ragioni che militano da un lato a favore della riconduzione delle clausole limitatrici nell'alveo delle servitù reciproche e dall'altro per il rigetto del loro inquadramento nelle diverse figure degli oneri reali e delle obbligazioni *propter rem*) statuisce il seguente principio di diritto «Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino le facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale, e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità ultra partes alla trascrizione in base all'art. 2643 c.c. n. 4 e all'art. 2659, comma 1, n. 2 c.c.».

Negli stessi termini v. anche Cass. Civ., Sez. II, 16 ottobre 2023, n. 28694, in Banca dati *De Jure*.

¹⁷⁹ Per comodità del lettore si riporta, semplificandolo, l'esempio già formulato nello studio civilistico n.7-2018/C // *notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*), più volte citato.

Il costruttore realizza un edificio composto da sei unità immobiliari che, per semplicità, identifico con i numeri da 1 a 6. Il regolamento di condominio predisposto dallo stesso costruttore viene accettato dal primo tra gli acquirenti e allegato al relativo atto di vendita che, per comodità espositiva, ipotizzo abbia ad oggetto l'unità immobiliare 1. Il notaio deve curare due diverse formalità: la prima relativa alla vendita, la seconda alla costituzione di servitù prevista nel regolamento di condominio che di quella vendita costituisce parte integrante e sostanziale. Questa seconda formalità, in particolare, pubblicizza la costituzione di due distinte servitù reciproche, la prima a favore dell'unità immobiliare 1 e contro le unità immobiliari da 2 a 6, la seconda contro l'unità immobiliare 1 e a favore delle unità immobiliari da 2 a 6 (nel caso prospettato dovranno essere compilati i cosiddetti quadri B e C della nota: il primo con l'indicazione di tutte le unità immobiliari dell'edificio, il secondo con l'indicazione dell'acquirente quale titolare dell'unità immobiliare 1 e del costruttore quale titolare delle unità immobiliari da 2 a 6). In tal modo vengono rese opponibili le due servitù reciproche: nella prima l'unità 1 è fondo dominante dei fondi serventi costituiti dalle unità da 2 a 6; nella seconda le unità da 2 a 6 sono fondi dominanti rispetto al fondo servente costituito dall'unità 1. In sostanza, con la formalità in esame eseguita contestualmente alla trascrizione della prima vendita, si sono rese opponibili soltanto le servitù reciproche intercorrenti tra l'unità immobiliare 1 oggetto di vendita e le altre, da 2 a 6, ancora di proprietà del costruttore. Per contro, fra tutte le restanti unità di cui il costruttore è titolare le servitù reciproche non sono sorte stante il noto principio *nemini res sua servit*. In altri termini, tra l'unità immobiliare 2 e le unità da 3 a 6 non si è costituito alcun rapporto di servitù; e lo stesso vale per la 3 rispetto alle unità da 4 a 6 e così via. Dunque, sarà necessario attuare un meccanismo pubblicitario analogo a quello descritto per l'unità 1 in occasione della vendita dell'unità 2, come delle successive, perché via via (e cioè contestualmente all'alienazione da parte del costruttore di ciascuna delle singole unità immobiliari) si possa rendere opponibile la servitù reciproca tra l'unità di volta in volta oggetto di vendita e le altre ancora rimaste nella titolarità del costruttore (lo sottolineano anche A Pastore, *Condominio, pertinenze e pubblicità immobiliare*, loc. cit. e F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, loc. cit.). Con la precisazione che, ovviamente, le formalità pubblicitarie relative alle servitù si semplificheranno vendita dopo vendita. Infatti – ipotizzato per comodità che le unità immobiliari siano alienate seguendo il loro ordine numerico – la trascrizione delle servitù compiuta in occasione

Il nuovo e più consapevole corso della giurisprudenza di legittimità in materia di trascrizione del regolamento di condominio accende dunque una nuova luce sul tema che però, considerate le sue complesse e molteplici sfaccettature, non può essere qui compiutamente affrontato.

In questa sede, tuttavia, la constatata estrema complessità del descritto meccanismo pubblicitario – al quale, per di più, si aggiunge la circostanza che, sotto il profilo sostanziale, ciascuna costituzione di servitù reciproca è sottoposta alla rigorosa disciplina dettata dall'art. 29, comma 1 *bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52¹⁸⁰ – induce quanto meno a riprendere una riflessione, già espressa in passato¹⁸¹ e che oggi acquisisce ancor più forza grazie al solido appoggio fornitole da una articolata e dotta decisione del giudice di legittimità. Mi riferisco alla circostanza che se il notaio assicura la vincolatività del regolamento nei confronti di tutti gli acquirenti dal costruttore e, dunque, rispetto all'intero primo ciclo di vendite delle unità immobiliari di un determinato edificio, nella successiva circolazione di quelle stesse unità i vari aventi causa dai primi acquirenti subentreranno nella stessa identica posizione dei loro danti causa, proprio in applicazione del principio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* in precedenza richiamato¹⁸². In questo modo, se anche tecnicamente non si realizza l'opponibilità delle servitù previste nel regolamento tramite una loro idonea trascrizione, si avrà comunque una «*iterazione della loro esistenza*», come ha esplicitamente riconosciuto la Suprema Corte nella c.d. “sentenza Manna” già in precedenza citata¹⁸³, riferendosi specificamente a tale virtuoso *modus operandi* dei notai.

della seconda vendita vedrà coinvolte le unità da 2 a 6 e non più la 1 mentre quella eseguita in concomitanza della terza vendita riguarderà le unità da 3 a 6 e non più, oltre la 1, anche la 2; e così via sino alla penultima vendita, allorché la trascrizione delle servitù contemplerà soltanto le unità 5 e 6. Al momento dell'alienazione dell'ultima unità dell'edificio (la 6) non sarà più necessario trascrivere alcuna servitù in quanto con la trascrizione delle servitù eseguita in occasione della penultima vendita si è raggiunto l'obiettivo di rendere opponibili tutte le servitù reciproche a favore e contro ciascuna delle unità immobiliari dello stabile.

¹⁸⁰ Su tale disciplina cfr., per tutti, G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, *passim*; M. Ceolin, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in L. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Riv. not.*, 2011, I, p. 335 ss. e G. Rizzi, *La circolazione immobiliare. Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, cit., p. 274 ss.

¹⁸¹ M. Corona, *Il notaio e il condominio: la giustizia preventiva nelle vicende condominiali*, cit., p. 4.

¹⁸² V. *supra* § 9 e spec. la nt. 149.

¹⁸³ Così testualmente Cass. Civ., Sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526, cit.

