

Vivo in un condominio di 7 piani nato nel 2000; il regolamento condominiale è di tipo contrattuale (originato anch'esso nel medesimo anno dalla ditta costruttrice e ufficializzato dal Notaio). Già da 2 anni che noi dei piani bassi (io vivo al primo) chiediamo di ripartire diversamente le spese per le pulizie delle scale nonché il consumo di energia elettrica da come oggi questo viene fatto.

Nel regolamento è scritto che le spese di pulizia (comprese di scale) ed energia elettrica debbano essere suddivise ai condomini in base ai millesimi di proprietà; noi invece vorremmo modificare il regolamento chiedendo dunque di dividere una percentuale di queste anche in base ai millesimi della tabella delle scale (dunque conteggiata per altezza del piano), esempio: per l'energia elettrica 50% per millesimi di proprietà e 50% per millesimi rapportati nella tabella scale; per le spese di pulizia, il 60% per millesimi di proprietà ed il 40% per millesimi rapportati nella tabella scale.

Si può dunque modificare la ripartizione delle spese con una maggioranza semplice (maggioranza per millesimi di proprietà dei condomini ovviamente) anche se queste secondo il regolamento **contrattuale** devono essere divise solo per millesimi di proprietà (si tenga presente che l'art. n. 2 del regolamento, parla solo di alcuni casi per il quale è possibile modificare lo stesso)? Per tale modifica ci vuole l'unanimità dei condomini? La ringrazio anticipatamente per la Sua disponibilità.

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

L'opinione in base alla quale sono da considerare di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia, è ormai superata. La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che a determinare la "contrattualità" dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole, in essi contenute, che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri.

Quindi, il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o dai condomini con un consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Di conseguenza, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale (contrattuale), dato che questo ha la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. Considerato che solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2 (vedi Cass. S.U. n. 943/99, Cass. Sez. 2, n. 5626/2002).