

## NATURA GIURIDICA DELLE DELIBERE CONDOMINIALI

La natura giuridica delle deliberazioni condominiali, viene dalla dottrina e dalla giurisprudenza, individuata principalmente sulla base dell'oggetto della deliberazione stessa.

Inequivocabile il legame mai totalmente confutato che vi è tra, diritto reale esclusivo – condominio - manifestazione di volontà dell'assemblea condominiale, caratterizzato dalla natura reale del suo presupposto.

L'origine reale del condominio è indiscussa ovunque, essendo ricollegabile ai concetti di *communio pro diviso*, e di comunione forzosa di tutti i condomini su alcune parti.

Però condominio non è solo comunione, o particolare atteggiarsi di essa, è anche quello che è stato definito *ente di gestione*. Necessario capire come le manifestazioni di volontà di tale ente di gestione si atteggiino, tra la natura reale e la natura contrattuale.

Posto che la delibera costituisce un atto unilaterale e plurisoggettivo, la natura della delibera condominiale costituisce, procedendo da genere a specie, quello che è chiamato un atto *collegiale*, diverso dai c.d. Atti collettivi. Ambedue hanno i requisiti della plurisoggettività<sup>1</sup> e della unilateralità<sup>2</sup>, negli atti collettivi però manca la fusione delle diverse volontà nell'unica manifestazione facente capo all'organo deliberante. Nel condominio avviene proprio ciò invece, secondo lo schema della rappresentanza organica.

Quindi la delibera è un atto collegiale e non collettivo<sup>3</sup>, il problema si pone nel determinare se si tratti di un atto negoziale o meno, e come suddetto, la dottrina maggioritaria impone tale verifica in ragione del contenuto.

Alcuni esempi:

- *nomina dell'amministratore*: in tale ipotesi la natura contrattuale dell'atto deliberativo si riferirebbe alla natura negoziale dell'atto di nomina, integrante fattispecie quali la procura o il mandato.
- *riparto spese*: qui si avrebbe un atto meramente ricognitivo, ossia un atto giuridico in senso stretto e non di certo un negozio giuridico.

La dottrina minoritaria invece, sostiene che la natura negoziale della delibera sia insita nell'essere manifestazione di volontà del condominio.

*Quindi in ragione del contenuto, possiamo con certezza determinare la natura contrattuale o meno di essa.*

Altra parte della dottrina, vede la natura contrattuale delle delibere condominiali attraverso il risvolto patologico di esse.

Di supporto è la sentenza n. 26226 Cass, Civ sez. II del 7 dicembre 2006, ove sancisce la nullità di una delibera assembleare e la sentenza n. 4806 del 2005 Cass. Sez. Un. Di medesimo oggetto. Tali sentenze sanciscono la presenza di due tipologie di vizi, uno cagionante la nullità, l'altro produttivo di annullabilità. Tale visione della patologia avvicina di molto questo aspetto alla patologia del negozio giuridico contrattuale. Per altri invece, vi sarebbe una generale *annullabilità virtuale* delle delibere poste in essere in violazione dei principi, distaccandosi dalla similitudine con il contratto.

Riassumendo avremo due tipi di delibere:

- *quale atto giuridico in senso stretto*
- *quale atto di natura negoziale*

---

<sup>1</sup> Far capo a più soggetti.

<sup>2</sup> Individuabilità tramite essa di un unico centro di interessi.

<sup>3</sup> Come potrebbe essere la proposta di vendita per esempio, di un bene in comunione.

*Casistica sulla natura negoziale dell'atto deliberativo:*

1. Cass. n. 1830 del 21.5.76: *la deliberazione assembleare di un condominio presa all'unanimità ancorchè invalida, può assumere rilevanza contrattuale nei reciproci rapporti tra i condomini, impegnandoli....*
2. Cass. n. 2747 del 30.5.78: *una deliberazione può avere rilevanza di atto di natura negoziale, e in particolare di ricognizione di debito da parte del condominio nei confronti di un terzo (nella specie fornitore del combustibile per l'impianto di riscaldamento)*
3. Cass. n. 12556 del 27.8.02 – n. 2101 del 8.3.97- n. 4501 del 28.2.06: *le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dagli artt. 1362 e ss.*
4. Contra Cass. n. 982 del 2.2.98: *se una delibera assembleare è assunta all'unanimità, non perciò è assimilabile ad un negozio, stante la diversa efficacia, ma può esprimere indipendentemente dall'indicazione dell'odg la volontà negoziale dei partecipanti.*
5. Cass. n. 2297 del 19.3.96: *il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purchè il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. In tal modo esso acquista valore probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta....* (nella specie vi è una sentenza di merito confermata dalla Cassazione, aveva ravvisato nel verbale d'assemblea sottoscritto da tutti i condomini una transazione tra un condomino e il condominio.)

*Casistica sulla natura di atto giuridico in senso stretto dell'atto deliberativo:*

1. Cassazione civile sez. II 09 settembre 2008 n. 23345: *Occorre considerare che, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità che negli ultimi anni si è venuta formando e che il Collegio ritiene di condividere, nei confronti del condominio l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere. ma dal momento in cui sia sorta la necessità della spesa ovvero la concreta attuazione dell'attività di manutenzione e quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione, cfr. tra le altre Cass. 12013/2004 (v. In motivazione); 6323/2003; 4393/1997. L'obbligazione di corrispondere i contributi relativi al godimento dei beni e dei servizi comuni può qualificarsi reale, nel senso che la titolarità del soggetto passivo è determinata in base al rapporto di natura reale esistente con la cosa al momento in cui sorge l'obbligazione.*
2. Cass. Civ., Sez. Un., 9.8.2010, n. 18477: *Le tabelle millesimali, allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perché non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione delle spese di condominio; è agevole trarre da tali premesse che la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio deve essere prevista per l'approvazione e la modifica delle tabelle in questione. Infatti, anche a voler sostenere la mera formalità dell'allegazione delle tabelle millesimali al regolamento di condominio, non può farsi a meno di rilevare che un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, è sottoposto alla stessa disciplina, a meno che non sia espressamente previsto il contrario. Ne consegue che per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente il voto della maggioranza qualificata richiesta dall'art. 1136, comma 2, c.c.*

Sulla base di quanto sopra, si può riassumere così:  
la delibera dell'assemblea condominiale sarà:

- un atto negoziale/contrattuale:
  - qualora l'oggetto della stessa sia un contratto,
  - qualora serva per consacrare accordi tra condominio e condomini, quale una transazione e vi sia l'unanimità dei condomini,
  - qualora si controverta sull'interpretazione della delibera, (in quanto si devono applicare i criteri di interpretazione dei contratti)
  - qualora funga da ricognizione di debito da parte del condominio nei confronti di un terzo,
  - rivestono la natura di atto negoziale qualora incidano sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino. (Cass. Civ., Sez. Un., 9.8.2010, n. 18477)
- un atto giuridico in senso stretto (quindi atti ricognitivi o di mero accertamento riferibili al diritto reale e alle obbligazioni propter rem):
  - se riguarda la ripartizione delle spese condominiali, in quanto atto meramente ricognitivo di una obbligazione propter rem,
  - se riguarda le tabelle millesimali, in quanto atto di mero accertamento del valore dell'unità abitativa rispetto all'intero condominio.

Altro problema del condominio riguarda le controversie aventi ad oggetto il regolamento. Normalmente è il costruttore dell'edificio o il venditore, proprietario originario dello stabile, a predisporre il regolamento di condominio che viene allegato ai singoli atti di acquisto, divenendo così immediatamente vincolante al momento del trasferimento della proprietà della singola unità immobiliare. Tale tipo di regolamento viene detto di «formazione esterna», per distinguerlo dal regolamento di «formazione interna», adottato invece dall'assemblea dei condomini. Per interpretare correttamente un regolamento di condominio, occorre innanzitutto partire dalla natura delle pattuizioni in esso contenute. *Qualora il regolamento preveda una limitazione del diritto di proprietà sulle parti esclusive o di comproprietà su quelle comuni allora la clausola avrà natura c.d. contrattuale.* In tal caso, occorrerà l'approvazione unanime di detta clausola affinché essa possa ritenersi valida e produrre effetti vincolanti.

*Qualora invece il regolamento si limiti a disciplinare l'organizzazione delle parti comuni la clausola avrà natura regolamentare e potrà essere oggetto di delibera da parte dell'assemblea dei condomini*, secondo i quorum deliberativi previsti dal regolamento o dal codice civile.

Riassumendo, le questioni aventi ad oggetto il regolamento condominiale saranno:

- un atto negoziale/contrattuale: *Qualora il regolamento preveda una limitazione del diritto di*

---

4 Così, correttamente, si esprime Cass. civ., sez. II, 8 novembre 2004, n. 21287 (in Guida al Diritto, 2004, n. 46, p. 79): «il regolamento di condominio, quale quello contemplato dal comma 1 dell'art. 1138 c.c., tanto se predisposto dal proprietario o costruttore dello stabile e accettato di volta in volta dai successivi acquirenti degli appartamenti (*cd. regolamento contrattuale*, ndr), quanto se formato dall'assemblea dei condomini, (*cd. regolamento assembleare*, ndr) se si limita a disciplinare uso e modalità di godimento delle cose comuni, ripartizione delle spese per la tutela dell'edificio, rimane nell'ambito dell'organizzazione interna del condominio. Questa può essere modificata dall'assemblea dei condomini con la maggioranza indicata dall'art. 1136 c.c. Se, invece, il regolamento non si limita alla disciplina dell'uso delle cose comuni in conformità dei diritti spettanti ai singoli condomini, ma detta norma che, incidendo sui singoli diritti, alterano, a vantaggio di alcuni partecipanti e a danno degli altri, la misura del godimento che ciascun condomino ha in ragione della propria quota, allora nessuna modificazione, può essere ammessa senza il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio».

Tale orientamento è stato poi avallato anche dalla giurisprudenza successiva e dalla recente Cassazione civile sez. II, 14 agosto 2007, n. 17694 (in Notariato, 2008) secondo cui: «le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (nella specie, la S.C., sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune)».

*proprietà sulle parti esclusive o di comproprietà su quelle comuni allora la clausola avrà natura c.d. Contrattuale.*

◦ *Esempi tratti dalla giurisprudenza di clausole contrattuali:*

- *Divieto di affittare camere ammobiliate*
- *Divieto di esercitare una sartoria*
- *Divieto di tenere animali*
- *Divieto di cambio di destinazione dell'unità immobiliare*
- *Divieto di destinare gli appartamenti a laboratorio*
- *Divieto di destinazione a scuole e circoli anche di canto, ballo e musica*
- *Divieto di destinazione ad ambulatori e gabinetti medici*
- *Divieto di esercitare attività rumorose o notturne*

◦ *NB. necessaria l'unanimità*

• *un atto giuridico in senso stretto (quindi atti ricognitivi o di mero accertamento riferibili al diritto reale e alle obbligazioni propter rem): Qualora invece il regolamento si limiti a disciplinare l'organizzazione delle parti comuni*

◦ *NB. si può procedere a maggioranza deliberante.*