

QUESITO: REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Buonasera,

vorrei avere una delucidazione...

Con l'introduzione della riforma del condominio, per poter modificare una chiusura gestionale (es. un condominio chiude il rendiconto al 30.06 di ogni anno e i condomini vorrebbero modificare la chiusura al 31.12) insita in un regolamento contrattuale, quanti millesimi a favore occorrono in seconda convocazione?

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

Il regolamento di condominio può essere oggetto di modifiche.

L'articolo di riferimento in materia è il 1138 c.c. che, tuttavia, nulla dice riguardo alle modalità con cui si possono apportare le modifiche, in particolar modo con riferimento alle maggioranze.

Si ritiene, tuttavia, che in linea generale la maggioranza richiesta per le modifiche, sia in prima che in seconda convocazione, sia quella prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c. e, quindi, la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Il predetto quorum è richiesto anche nel caso in cui si apportino modifiche a clausole contenute in regolamenti contrattuali che non abbiano natura limitatrice dei diritti dei condomini sulle proprietà private esclusive o comuni, o non che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri.

In proposito, la Corte di Cassazione ha più volte sancito che: "il regolamento di condominio, contemplato dal primo comma dell'articolo 1138 c.c., tanto se predisposto dal proprietario o costruttore dello stabile e accettato di volta in volta dai successivi acquirenti degli appartamenti venduti, quanto se formato dall'assemblea dei condomini, ove si limiti a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese relative e la tutela del decoro dell'edificio, contempla una materia che rimane nell'ambito dell'organizzazione della vita interna del condominio e che, pertanto, può essere modificata con la maggioranza ex art. 1136 c.c., vale a dire il 51% degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno il 50% del valore dell'edificio..."