

STUDIO N. 37-2025/C. CLAUSOLE DEI REGOLAMENTI CONTRATTUALI DI CONDOMINIO PREDISPOSTI DAI COSTRUTTORI E DISPOSIZIONI INDEROGABILI DI LEGGE

CIVILISTICI

NOTIZIARIO N 109 DEL 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 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.

(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 02 aprile 2025)

Il documento completo è disponibile nell'allegato.

[Scarica lo Studio](#)