

SOMMARIO

- REGOLAMENTO DEL COSTRUTTORE
- LIMITI INDEROGABILI
- DIVIETI SUGLI ANIMALI DOMESTICI
- CLAUSOLA DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE
- CLAUSOLA DI ESONERO DEL COSTRUTTORE DALLE SPESE
- CLAUSOLA PUBBLICITARIA SU FACCIA-TA E SPAZI COMUNI
- CLAUSOLE LECITE SU DESTINAZIONI E ATTIVITÀ
- DECORO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO
- CLAUSOLA COMPROMISSORIA E ARBITRATO
- VINCOLATIVITÀ, CODICE DEL CONSUMO E PRASSI NOTARILE
- OPPONIBILITÀ E SERVITÙ RECIPROCHE

REGOLAMENTO CONTRATTUALE DEL COSTRUTTORE

Studio Notariato 2.04.2025, n. 37-2025C - Art. 1138, c.4 e 5, c.c. - Artt. 1117, 1118, 1119, 1120, 1122-bis, 1123, 1129, 1130, 1131, 1132, 1136, 1137, 1139 c.c. - Artt. 63, 66, 67, 69, 71-bis, 72 disp. att. c.c.

Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato 37/2025C esamina il regolamento contrattuale di condominio predisposto dal costruttore, distinguendolo dal regolamento assembleare e mettendo in luce i limiti posti all'autonomia privata dalle norme inderogabili del codice civile e delle disposizioni di attuazione. Il regolamento contrattuale nasce, nella prassi più frequente, da un testo redatto dal costruttore, unico proprietario dell'edificio, e accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto delle unità immobiliari. L'elaborato analizza, le principali clausole utilizzate nei regolamenti dei costruttori valutandone compatibilità con gli artt. 1138 c.c. e 72 disp. att. c.c., nonché profili di vincolatività e opponibilità ai successivi acquirenti

REGOLAMENTO DEL COSTRUTTORE

NOZIONE DI REGOLAMENTO	⇒ Il regolamento di condominio è definito come “legge interna” o “statuto” del condominio, cioè l'atto che contiene regole destinate a disciplinare l'organizzazione dell'edificio e i rapporti tra i proprietari delle singole unità immobiliari.
REGOLAMENTO ASSEMBLEARE E CONTRATTUALE	⇒ <ul style="list-style-type: none"> • Si distinguono due fattispecie: 1) regolamento assembleare (previsto dall'art. 1138 c.c., approvato dall'assemblea con le maggioranze dell'art. 1136 c.c.); 2) regolamento contrattuale, non espressamente disciplinato ma ammesso dall'art. 1322 c.c. come accordo tra condomini.
FONTE DEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE	⇒ <ul style="list-style-type: none"> • Il regolamento contrattuale può derivare da: <ol style="list-style-type: none"> a) regolamento predisposto dal costruttore (unico proprietario) e accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto; b) convenzione stipulata da tutti i condomini in forma di contratto plurilaterale con scopo comune.
CRITERIO DI DISTINZIONE	⇒ La differenza essenziale tra regolamento assembleare e contrattuale non dipende dalla “fonte” (delibera o contratto) ma dal contenuto: il regolamento assembleare contiene solo norme organizzative , il regolamento contrattuale contiene anche clausole negoziali che incidono sui diritti reali.
CLAUSOLE NEGOZIALI	⇒ Sono clausole che impongono pesi, restrizioni o limiti alle proprietà esclusive o alle parti comuni , oppure attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto ad altri (per esempio uso esclusivo, divieti di destinazione, esoneri da spese).
MODIFICABILE A MAGGIORANZA	⇒ Se il regolamento predisposto dal costruttore contiene solo clausole regolamentari e non vere clausole negoziali, esso, pur avendo origine contrattuale, può essere modificato dall'assemblea con le maggioranze ordinarie previste dalla legge.
MANDATO “IN BIANCO” AL COSTRUTTORE	⇒ È frequente la clausola con cui l'acquirente conferisce al costruttore il mandato generico a redigere in futuro il regolamento; tale mandato è ritenuto nullo per indeterminatezza dell'oggetto, perché rimette il contenuto del regolamento alla sola discrezionalità del venditore senza criteri prestabiliti.

LIMITI INDEROGABILI

DIRITTI DEI SINGOLI PROPRIETARI

• L'art. 1138, c.4, c.c. stabilisce che le norme del regolamento non possono menomare i diritti dei singoli condomini risultanti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni e non possono in nessun caso derogare ad una serie di articoli del codice (1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137).

AMBITO SOGGETTIVO DEL LIMITE

• Il limite è certamente vincolante per il regolamento assembleare; la dottrina prevalente e la giurisprudenza ritengono che l'inderogabilità delle norme elencate e delle disposizioni degli artt. 63, 66, 67 e 69 disp. att. c.c. sia assoluta e operi anche rispetto al regolamento contrattuale.

FUNZIONE DELLE NORME INDEROGABILI

• Le disposizioni richiamate (e alcune norme successive come l'art. 1122-bis c.c. e l'art. 71-bis disp. att. c.c.) sono considerate poste a tutela di interessi generali e "fondamentali" del condominio, della collettività condominiale e, in certi casi, di valori di rilievo costituzionale, per cui non possono essere sacrificate neppure con consenso unanime.

ESEMPI DI CONTENUTI INDEROGABILI

• Rientrano tra gli aspetti non comprimibili: il divieto di rinuncia alle parti comuni per sottrarsi alle spese, la tendenziale indivisibilità delle parti comuni, la disciplina delle innovazioni, il sistema di nomina, revoca e poteri dell'amministratore, il regime delle maggioranze assembleari e dell'impugnazione delle delibere, alcune regole sulla convocazione e rappresentanza in assemblea e sulla modifica delle tabelle millesimali.

CONSEGUENZE PRATICHE

• Le clausole regolamentari, anche contrattuali, che violano disposizioni qualificate come inderogabili devono essere considerate nulle e quindi inefficaci sia nei confronti dei condomini attuali sia verso gli aventi causa, indipendentemente dall'accettazione.

DIVIETI SUGLI ANIMALI DOMESTICI

NUOVO COMMA 5 DELL'ART. 1138 C.C.

• La riforma ha introdotto il divieto di approvare regolamenti che vietino di possedere o detenere animali domestici, esprimendo un "divieto di vietare" che opera oggi anche alla luce della tutela costituzionale dell'ambiente, della biodiversità e degli animali.

ESTENSIONE AI REGOLAMENTI CONTRATTUALI

• Dopo la modifica dell'art. 9 Cost., lo studio afferma che il divieto di inserire clausole che vietino la detenzione di animali domestici deve applicarsi anche ai regolamenti contrattuali, non potendo il consenso unanime dei condomini elidere un diritto con copertura costituzionale.

EFFETTI SUI REGOLAMENTI ANTERIORI

• La tutela costituzionale consente di considerare inefficaci anche le clausole contenute in regolamenti contrattuali formati prima della riforma, evitando disparità tra condomini di edifici con regolamenti anteriori e successivi.

NOZIONE DI "ANIMALI DOMESTICI"

• Lo studio ricostruisce il dibattito sugli "animali domestici", distinguendoli dagli "animali da lavoro" o da allevamento e ricollegandoli agli animali che vivono nella casa del proprietario per compagnia (animali da compagnia o di affezione).

ESTENSIONI E CASI DI CONFINE

• Viene segnalata la tendenza ad includere nella tutela anche animali da cortile utilizzati in modo non produttivo, valorizzando il legame affettivo uomo-animale e la qualifica degli animali come "esseri senzienti".

CLAUSOLE LIMITATIVE INDIRETTE

• Lo studio affronta anche la clausola che vieta l'uso delle parti comuni ai condomini accompagnati da animali, trattandola come forma indiretta di limitazione in contrasto con la ratio del divieto di vietare gli animali domestici e con la protezione costituzionale del rapporto uomo-animale.

CLAUSOLA DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

CLAUSOLA TIPICA DEL COSTRUTTORE

• Nei regolamenti dei costruttori è frequente una clausola che riserva al costruttore il potere di nominare l'amministratore del condominio per un periodo ampio o per un numero predeterminato di anni, sottraendo di fatto tale scelta all'assemblea.

CONTRASTO CON ART. 1129 C.C.

• Poiché la nomina e la revoca dell'amministratore, la durata dell'incarico e alcuni obblighi sono disciplinati dall'art. 1129 c.c., espressamente richiamato tra le norme inderogabili dall'art. 1138, c.4, c.c., lo studio considera invalide le clausole che attribuiscono al costruttore un potere esclusivo e stabile di nomina.

LIMITI TEMPORALI AMMESSI

• Eventuali pattuizioni che riconoscano al costruttore un ruolo nella prima nomina o in una fase transitoria, purché contenute e circoscritte, devono essere valutate in concreto per verificare se alterino in modo strutturale il sistema legale di scelta e controllo dell'amministratore.

RAPPORTI CON L'ART. 71-BIS DISP. ATT. C.C.

• I requisiti professionali e morali dell'amministratore, previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., sono ritenuti non comprimibili dal regolamento contrattuale, che al più può prevedere requisiti più rigorosi, ma non può legittimare la nomina di soggetti privi dei requisiti legali.

CONSEGUENZE SULLA VALIDITÀ

• Una clausola che "cristallizza" l'amministratore in capo al costruttore o ad un soggetto da lui indicato, per tempo indeterminato, è ricondotta a violazione di norme inderogabili e ritenuta nulla; eventuali delibere che la applicano sono esposte ad impugnazione.

CLAUSOLA DI ESONERO DEL COSTRUTTORE DALLE SPESE

CLAUSOLA RICORRENTE

• Spesso è presente nei regolamenti condominiali la clausola che esonera il costruttore dal pagamento dei contributi condominiali per le unità immobiliari rimaste invendute, fino alla loro vendita o comunque per un certo periodo.

DEROGABILITÀ DELL'ART. 1123 C.C.

• Il criterio legale di ripartizione delle spese in proporzione al valore delle unità (art. 1123 c.c.) è derogabile mediante "diversa convenzione", e la giurisprudenza riconosce che accordi contrattuali possono stabilire esoneri totali o parziali per alcuni condomini, purché si tratti di vera pattuizione.

DIFFERENZA TRA CONVENZIONE PLURILATERALE E REGOLAMENTO DEL COSTRUTTORE

• Se l'esonero è pattuito in un contratto plurilaterale sottoscritto da tutti i condomini, lo studio ne ammette la validità nel quadro della diversa convenzione; se invece la clausola è inserita in un regolamento predisposto unilateralmente dal costruttore e accettato dal singolo acquirente consumatore, si pone il tema della disciplina di tutela del consumatore.

PROFILI DI SQUILIBRIO

• Lo studio richiama la possibilità che, in presenza di rapporto tra costruttore-professionista e acquirente-consumatore, una clausola di esonero eccessivamente sbilanciata possa essere considerata nulla perché determina un significativo squilibrio tra le prestazioni (prezzo/beni e quote di spesa) e altera il sinallagma nella compravendita delle unità.

VALIDITÀ IN ASTRATTO

• In linea generale, si afferma che la deroga alla regola di riparto ex art. 1123 c.c. è astrattamente legittima e può giungere ad esonerare taluni condomini da determinate spese, ma la clausola deve essere interpretata e applicata tenendo conto dei limiti inderogabili e della disciplina sulla protezione del consumatore.

LIMITI DI OPPONIBILITÀ

• Lo studio collega la clausola di esonero anche ai problemi di opponibilità ai successivi acquirenti e al condominio, ponendo l'attenzione sulla necessità di un adeguato inquadramento come "diversa convenzione" e sulla corretta informazione degli acquirenti nella prassi notarile.

CLAUSOLA OGGETTO DI ESAME

- Una clausola spesso utilizzata riserva al costruttore il potere di apporre gratuitamente e senza limiti di tempo, sulla facciata dell'edificio o su altri spazi comuni, insegne o messaggi pubblicitari destinati a fini lucrativi.

INCIDENZA SUI DIRITTI COMUNI

- Tale previsione incide su beni comuni (facciata, cortili, altri spazi) e quindi sui diritti di comproprietà dei condomini; attribuisce al costruttore un diritto speciale di uso lucrativo della cosa comune.

QUALIFICAZIONE COME SERVITÙ

- Lo studio riconduce tali clausole al modello delle **servitù reciproche** tra unità immobiliari e parti comuni: il regolamento contrattuale assume il ruolo di titolo costitutivo di un peso permanente a favore del costruttore o di un soggetto collegato.

LIMITI INDEROGABILI

- Pur rientrando in astratto nell'autonomia negoziale, simili clausole devono rispettare l'inderogabilità di alcune norme (per esempio non possono pregiudicare in modo sproporzionato il godimento delle parti comuni né violare i principi su innovazioni e decoro architettonico).

OPPONIBILITÀ AGLI AVENTI CAUSA

- La loro efficacia verso i futuri acquirenti è collegata ai criteri di vincolatività e opponibilità dei regolamenti contenenti servitù reciproche, con particolare attenzione al ruolo della trascrizione e del richiamo negli atti.

CLAUSOLE LECITE SU DESTINAZIONI E ATTIVITÀ

CLAUSOLE VIETATIVE DI DESTINAZIONE

- Il regolamento contrattuale può legittimamente imporre il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte o alcune unità (per esempio divieto di uso industriale, artigianale, di determinate attività commerciali, ecc.), **costituendo così limiti convenzionali alla proprietà esclusiva**.

CLAUSOLE IMPOSITIVE DI DESTINAZIONE

- Possono essere previste clausole che impongono determinate destinazioni (ad esempio, sola destinazione abitativa o uso ufficio), creando vincoli stabili che qualificano l'uso ammissibile delle unità immobiliari.

DIVIETI DI ATTIVITÀ

- Il regolamento può vietare l'esercizio di specifiche attività all'interno delle unità (ad esempio, attività **rumorose, affittacamere, bed and breakfast, casa vacanze, locazioni turistiche**), quando tali divieti sono espressamente previsti in un regolamento contrattuale e non contrastano con norme inderogabili.

SOGGIORNI BREVI E TURISTICI

- Lo studio sottolinea che le attività legate alla sharing economy (in particolare utilizzo di appartamenti per soggiorni brevi e turistici) hanno reso più frequenti clausole che limitano l'uso ai fini reddituali, e richiedono un'attenta interpretazione del regolamento per valutare la compatibilità con la destinazione "abitativa".

REGOLAMENTO ASSEMBLEARE CONTRATTUALE

- Molte limitazioni di destinazione e divieti di attività, proprio perché incidono sui diritti dominicali, possono essere inserite solo in un regolamento contrattuale; un regolamento assembleare approvato a maggioranza non può introdurre ex novo uguali restrizioni.

EFFETTO VERSO SUCCESSORI

- Le clausole di destinazione e divieti di attività contenute in regolamento contrattuale vincolano anche i successivi acquirenti che accettino il regolamento o ne siano comunque assoggettati secondo i criteri di vincolatività e opponibilità.

CONDOMINIO

normativa

DECORO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO

RILEVANZA
DEL DECORO

- Il decoro architettonico è considerato un bene comune immateriale, riferito all'armonia dell'aspetto complessivo dell'edificio; **il regolamento può contenere clausole che rafforzano la tutela del decoro** ponendo limiti agli interventi sulle parti comuni e sulle parti esclusive visibili all'esterno.

CLAUSOLE TIPICHE

- Sono frequenti clausole che vietano modifiche alle facciate, chiusure di balconi o logge con opere che alterano l'estetica, installazione di manufatti visibili (tende, condizionatori, antenne, vetrate, ecc.) non conformi a determinate regole formali o cromatiche.

RAPPORTO CON
NORME LEGALI

- Le clausole sul decoro devono coordinarsi con gli artt. 1120 e 1122-bis c.c., che disciplinano innovazioni e installazione di impianti sulle parti comuni e sulle parti di proprietà individuale, nonché con le norme inderogabili richiamate dall'art. 1138 c.c.

LIMITI ALLE
RESTRIZIONI

- Pur essendo ammissibile una disciplina regolamentare stringente, essa non può giungere a vietare in modo assoluto attività o interventi che trovano tutela in norme di rango superiore (ad esempio l'accesso a servizi essenziali di comunicazione), né può tradursi in un esercizio arbitrario di potere da parte di singoli.

CLAUSOLA COMPROMISSORIA E ARBITRATO

CONTENUTO
DELLA CLAUSOLA

- La clausola compromissoria può stabilire che le controversie condominiali, o alcune categorie di esse, siano devolute ad arbitri invece che al giudice ordinario; tale clausola è inserita di regola nel regolamento contrattuale predisposto dal costruttore.

NATURA NEGOZIALE

- La clausola è qualificata come pattuizione negoziale, con effetti che incidono sulle modalità di tutela giurisdizionale dei diritti dei condomini, e richiede pertanto attenta verifica dei requisiti formali e sostanziali propri della convenzione d'arbitrato.

LIMITI DI
AMMISSIBILITÀ

- La devoluzione ad arbitri non può riguardare questioni che coinvolgono diritti indisponibili o profili coperti da norme inderogabili; inoltre, il regolamento non può sottrarre al giudice diritti e facoltà che la legge assicura ai singoli condomini (per esempio, il diritto di impugnare le delibere secondo l'art. 1137 c.c.).

RAPPORTO CON
I SUCCESSIVI
ACQUIRENTI

- Lo studio collega l'efficacia della clausola compromissoria verso gli aventi causa alla natura contrattuale del regolamento, al richiamo negli atti di acquisto e, ove occorra, alle regole sull'opponibilità delle pattuizioni che incidono sui diritti dei condomini.

VINCOLATIVITÀ, CODICE DEL CONSUMO E PRASSI NOTARILE

REGOLAMENTO
E CONSUMATORE-
CONDOMINO

- Quando il regolamento contrattuale è predisposto dal costruttore-professionista e accettato da acquirenti che agiscono per bisogni personali, lo studio segnala l'applicazione del D. Lgs. 6.09.2005, n. 206 (Codice del consumo), con possibile qualificazione di alcune clausole come vessatorie.

CLAUSOLE A RISCHIO DI VESSATORIETÀ

- Rientrano in tale ambito, in particolare, clausole che attribuiscono vantaggi unilaterali al costruttore (esoneri dalle spese, riserva di diritti esclusivi su beni comuni, potere di nomina dell'amministratore, limiti particolarmente gravosi a carico del singolo condomino) senza adeguata controprestazione.

BUONA PRASSI NOTARILE

- Lo studio indica come buona prassi:
 - a) allegare sistematicamente il regolamento contrattuale agli atti di acquisto delle unità immobiliari;
 - b) curare la redazione di regolamenti chiari, coordinati con le norme inderogabili;
 - c) richiamare le clausole di maggior impatto (es. destinazioni, servitù, esoneri spese) in modo espresso negli atti notarili.

EFFETTO DI "GIUSTIZIA PREVENTIVA"

- Una redazione attenta e la corretta veicolazione del regolamento negli atti notarili riducono il contenzioso, assicurano la piena consapevolezza degli acquirenti sulle limitazioni e i pesi gravanti sugli immobili e favoriscono una circolazione più sicura delle unità immobiliari condominiali.

OPPONIBILITÀ E SERVITÙ RECIPROCHE

REGOLAMENTO E TRASCRIZIONE

- La giurisprudenza ha collegato l'opponibilità del regolamento contrattuale che contiene clausole limitative dei diritti esclusivi alla sua "regolare trascrizione", ma la prassi di trascrivere un regolamento depositato prima delle vendite è stata poi criticata e ridimensionata.

SERVITÙ RECIPROCHE

- Lo studio tratta specificamente i regolamenti che prevedono servitù reciproche tra unità e parti comuni (ad esempio diritti di uso esclusivo, passaggi, vincoli di destinazione), ponendo il problema di come assicurare l'opponibilità di tali servitù agli aventi causa.

NUOVO ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

- Una recente evoluzione della giurisprudenza ha chiarito che il regolamento contrattuale può costituire titolo di servitù reciproche e che la loro opponibilità può essere garantita mediante una corretta sequenza di trascrizioni in occasione delle vendite successive, evitando trascrizioni "anticipate" non coordinate alle singole alienazioni.

ITERAZIONE DELL'ESISTENZA

- Lo studio valorizza l'idea di "iterazione dell'esistenza" delle servitù: se il notaio assicura che il regolamento sia vincolante in tutte le prime vendite dal costruttore, i successivi acquirenti subentrano nella posizione dei loro danti causa per effetto del principio "*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*".

RUOLO DELL'ART. 29, C. 1-BIS, L. 52/1985

- Viene richiamata l'incidenza delle regole sulla conformità catastale e sulla forma degli atti contenenti servitù, che impongono particolare rigore nella descrizione e rappresentazione delle servitù costituite tramite regolamento, anche per assicurare la loro efficacia nei rapporti intersoggettivi.