

SOMMARIO: 1. Premessa - 2. Il contenuto del regolamento - 2.1 Ordinaria e straordinaria amministrazione - 2.2 La convocazione dell'assemblea - 2.3 Uso privato delle parti comuni - 2.4 Il decoro architettonico - 3. Profili processuali

1. Premessa

Il Codice Civile non offre una definizione del regolamento condominiale, né tale lacuna è stata colmata dal legislatore del 2012. La giurisprudenza di legittimità lo qualifica come “*statuto della collettività condominiale (...) volto a incidere su un rapporto plurisoggettivo con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti della collettività*” (S.C. 12342/1995).

Può avere natura negoziale, giudiziale o “ordinaria”: i regolamenti condominiali ordinari sono quelli approvati ai sensi dell’art. 1138 comma 4 c.c., e si caratterizzano per essere limitati nel contenuto, non potendo comprimere i diritti dei condomini in ordine all’uso delle parti comuni o sulle parti di proprietà esclusiva.

Tale facoltà è concessa invece ai regolamenti di natura contrattuale, i quali devono essere approvati all’unanimità.

Infine, i regolamenti giudiziali sono quelli predisposti dall’autorità giudiziaria quando l’assemblea dei condomini non riesca a formarne uno autonomamente. Anche i regolamenti di questo tipo non possono menomare i diritti dei singoli condomini.

Un problema che ha interessato di recente la giurisprudenza è quello della **trascrizione del regolamento condominiale di tipo contrattuale negli atti di compravendita:**

Il regolamento contrattuale è predisposto usualmente dal costruttore o dall’originario unico proprietario dell’immobile successivamente diviso in più unità immobiliari. Al momento della vendita, il regolamento viene o allegato o richiamato e approvato *per relationem*.

Secondo l’orientamento giurisprudenziale prevalente, le clausole contenute nel regolamento – che, ricordiamo, sono suscettibili di incidere sulla proprietà privata dei condomini, e questa loro natura costituisce la materia del contendere – sono vincolanti indipendentemente dalla loro trascrizione: il richiamo costituirebbe infatti presupposto della conoscenza del regolamento (S.C. 17886/2009 e 19212/2016): “*le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che possono imporre limitazioni ai poteri*

e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”.

Di contrario avviso una pronuncia recente, S.C. n. 20124/2016, in cui si ripercorrono le diverse interpretazioni succedutesi nel tempo, dall'enunciazione chiara ed esplicita indipendente dalla trascrizione, alla necessità che la clausola sia approvata all'unanimità e trascritta nei registri immobiliari, alla qualificazione degli oneri previsti dalla clausola come servitù o obbligazione *propter rem*, sino alla più recente teoria in base alla quale la clausola accettata dai primi acquirenti vincola anche i successivi sia in merito alla proprietà privata che ai beni comuni, sussistendo in tali casi una servitù reciproca (S.C. 14898/2013).

I giudici della sentenza 20124/16 aderiscono a quest'ultima posizione, in evidente contrasto con S.C. 19212/2016, statuendo che: *“non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c.c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative”*, e pronunciando il seguente principio di diritto:

“la previsione contenuta in un regolamento condominiale convenzionale di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle obbligazioni propter rem, non configurandosi in tal caso il presupposto dell'agere necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio. Pertanto, l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale”.

Al quadro così delineato si aggiunge S.C. 22310/2016, che aderisce all'orientamento maggioritario: *“le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio: regolamento che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”.*

Stante l'evidente contrasto, la questione è stata rimessa alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria n. 20359 del 2017, di cui si riporta il testo:

APPROFONDIMENTO GIURISPRUDENZIALE

ORDINANZA N. 20359/2017

“La Corte d’Appello di Bari ha affermato nell’impugnata sentenza che tanto la condomina M.C. s.a.s. che la comodataria L.B. s.n.c. fossero legittimate passive rispetto alla domanda del Condominio P.F. volta alla declaratoria di illegittimità del cambio di destinazione da abitazione ad albergo impresso all’appartamento facente parte del fabbricato, utilizzato per attività di affittacamere, attività vietata dall’art. 5 del Regolamento di condominio, che impedisce gli “usi diversi da quelli di civile abitazione”. La Corte di Bari ha anche condiviso la tardività, già ritenuta dal Tribunale, dell’eccezione di inopponibilità del regolamento condominiale perché non trascritto, qualificando tale eccezione non come mera difesa, ma come eccezione in senso stretto, intempestivamente perciò sollevata dalle originarie convenute soltanto nella memoria di replica conclusionale (...)

Il Collegio reputa, pertanto, che la particolare rilevanza della questione di diritto sulla quale la Corte deve pronunciare renda opportuna la trattazione in pubblica udienza, analogamente a quanto previsto dall’art. 380-bis, comma 3, c.p.c. (così già Cass. Sez. 2, 06/03/2017, n. 5533), e dunque dispone il rinvio a nuovo ruolo (...) L’ultimo motivo di ricorso riveste un rilievo pregiudiziale, sicché dovrebbe essere esaminato in via prioritaria.

Esso comporta la necessità di verificare come possa entrare nel processo la questione dell’inopponibilità delle servitù reciproche che siano contenute nel regolamento di condominio, ma non indicate in apposita nota di trascrizione.

La sentenza impugnata ha dato, in sostanza, seguito ad alcuni precedenti di questa Corte, per lo più remoti, secondo cui il difetto di trascrizione di un atto non sarebbe fatto rilevabile d’ufficio, costituendo, piuttosto, materia di eccezione riservata alla parte che dalla mancata trascrizione pretenda di ricavare conseguenze giuridiche a proprio favore (si vedano Cass. Sez. 2, 27/05/2011, n. 11812; Cass. Sez. 2, 18/02/1981, n. 994; Cass. Sez. 2, 11/10/1969, n. 3288).

Peraltro, le Sezioni Unite di questa medesima Corte, con alcune recenti pronunce (Cass. Sez. U, 27/07/2005, n. 15661; Cass. Sez. U, 07/05/2013, n. 10531; Cass. Sez. U, 03/06/2015, n. 11377) hanno progressivamente ridefinito l’ambito processuale delle cosiddette “eccezioni in senso stretto”, ed affermato, per converso, che le cosiddette “eccezioni in senso lato” non sono in alcuna misura subordinate alla specifica e tempestiva allegazione della parte, e dunque non sono soggette ai limiti preclusivi di asserzione e prova previsti per le sole eccezioni in senso stretto.

Il Collegio evidenzia, altresì, come la causa imponga di affrontare l’ulteriore profilo della rilevanza della questione relativa alla mancata trascrizione di un atto, nella specie sollecitata dalla parte in sede di comparse conclusionali, ove tale rilievo faccia seguito allo svolgimento di iniziali difese incompatibili con la stessa negazione dell’opponibilità di detto atto.”

Non costituisce invece titolo idoneo a vincolare il neo condomino il decreto di trasferimento della proprietà emesso nel corso di una procedura di esecuzione forzata, il quale non contiene per sua natura alcun riferimento al regolamento condominiale e sul quale, dunque, non può formarsi la volontà del soggetto.

Ai sensi dell'art. 1138 c.c., quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, è obbligatorio formare un regolamento che contenga disposizioni circa l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, l'amministrazione e la tutela del decoro dell'edificio.

In tutti gli altri casi, la formazione del regolamento è facoltativa.

La funzione del regolamento, dunque, è quella di disciplinare tutti quegli aspetti che attengono alla gestione dell'edificio e al godimento delle parti comuni.

Il regolamento può essere predisposto, anche in forma provvisoria, dall'originario proprietario unico dello stabile, o su iniziativa anche di uno solo dei condomini, in questo caso sia per la formazione che per la revisione di un regolamento già esistente.

La sua approvazione è soggetta alla maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., dunque la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Dopo la riforma, deve essere obbligatoriamente allegato al registro dei verbali e delle assemblee curato dall'amministratore *ex art.* 1138 n. 7 c.c., e può essere impugnato secondo le regole ordinarie previste per le delibere.

Sempre *ex art.* 1138 c.c., le norme del regolamento non possono incidere sui diritti del condomino così come risultanti dagli atti di acquisto delle unità immobiliari e dalle convenzioni. Come si è già detto, anche in caso di regolamento convenzionale accettato dal condomino al momento dell'acquisto è necessario, ai fini della validità di una clausola limitativa, che l'acquirente prenda visione del regolamento e aderisca espressamente alla clausola.

Non è possibile, inoltre, che il regolamento deroghi alle disposizioni di cui agli artt. 1118 comma 2, 1119, 1120, 1131, 1132, 1136 e 1137 del c.c., che si riferiscono rispettivamente al divieto di rinuncia del diritto alle parti comuni, all'indivisibilità, alle innovazioni, alla rappresentanza, al dissenso dei condomini rispetto alle liti, alla costituzione dell'assemblea e all'impugnazione delle delibere. Dopo la riforma è stato inoltre inserito un espresso divieto inerente gli animali domestici, la cui detenzione in condominio non può più essere impedita dal regolamento *ex art.* 1138 comma 5.

Ai sensi dell'art. 72 disp. att., è previsto inoltre che il regolamento non possa derogare agli artt. 63, 67 e 69 delle disposizioni attuative al Codice Civile.

104 IMPIGNAZIONE DELLE DELIBERE PER MANCATO RISPETTO DEL REGOLAMENTO

Infine, ai sensi dell'art. 1107 c.c., applicabile al condominio in virtù dell'espresso richiamo di cui all'art. 1138 comma 3 c.c., il regolamento approvato ha effetto per tutti i condomini, i loro eredi e aventi causa, salva impugnazione ad opera dei condomini dissenzienti secondo la disciplina dell'art. 1137 c.c.

All'osservanza del regolamento condominiale presiede, ai sensi dell'art. 1130 c.c., l'amministratore, che cura anche il registro dei verbali delle assemblee.

TIPI DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE	
Normativo - Ordinario	È il regolamento disciplinato dall'art. 1138 c.c., approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma II c.c., non può limitare i diritti dei condomini che risultano dagli atti d'acquisto delle unità immobiliari o dalle convenzioni e non può derogare alle disposizioni del c.c.
Contrattuale	Ha natura negoziale e usualmente viene predisposto o dal costruttore o dall'originario proprietario unico di un immobile che viene successivamente suddiviso in più unità immobiliari. La natura negoziale consente al regolamento di incidere sui diritti dei condomini, per questo motivo è necessario che sia oggetto di espressa approvazione, dal momento che le clausole limitative possono essere qualificate come vessatorie.
Giudiziale	È il regolamento predisposto dall'autorità giudiziaria quando sia violato l'obbligo di cui all'art. 1138 c.c. Il regolamento giudiziale non ha natura convenzionale e di conseguenza soggiace alle regole previste per il regolamento normativo e non può limitare i diritti dei singoli.

2. Il contenuto del regolamento

2.1 Ordinaria e straordinaria amministrazione

Il regolamento che si limiti a decidere dell'ordinaria amministrazione del condominio, anche se approvato all'unanimità, non ha natura contrattuale ma costituisce una mera espressione delle attribuzioni dell'assemblea, pertanto può essere modificato con le maggioranze previste dall'art. 1136 comma 2 c.c.

Al contrario, il regolamento le cui clausole presentino un contenuto ultroneo rispetto alla potestà di gestione delle cose comuni attribuita dal c.c. all'assemblea, e che in particolare incida sui diritti dei condomini stabilendo oneri o limitazioni o determini una ripartizione delle spese relative alla manutenzione dei beni comuni diversa da quella legale, ha natura di contratto plurisoggettivo (S.C. 13632/2010).

Le disposizioni del regolamento condominiale contrattuale non si estendono agli aventi causa a titolo particolare degli originari stipulanti (art. 1372 c.c.) salvo che non siano da questi ultimi espressamente approvate, anche attraverso una manifestazione tacita di volontà dalla quale possa desumersi in modo univoco l'intento delle parti.

2.2 La convocazione dell'assemblea

Ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni attuative al Codice Civile, l'avviso di convocazione per l'assemblea condominiale deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data prevista per la riunione. Secondo la giurisprudenza di legittimità, ciascun condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e, di conseguenza, deve essere messo nella condizione di poter intervenire mediante convocazione nel termine ora citato (S.C. 22407/2013).

Dal momento che la partecipazione dei condomini all'assemblea, per essere piena, deve avvenire nella completa e preventiva informazione degli stessi in ordine agli argomenti che costituiscono l'ordine del giorno, **si ammette che il regolamento condominiale deroghi all'art. 66 disp. att. ampliando il termine previsto per la convocazione.**

Grava sull'amministratore di condominio l'onere di dimostrare l'avvenuta comunicazione, ed è a tal proposito necessario che la stessa sia inoltrata con strumenti in grado di garantire certezza nella prova del fatto, di conseguenza non si ammette ai fini probatori una comunicazione con mero inse-

rimento di una missiva nella cassetta postale o mediante comunicazione orale, la quale è invece ammissibile ai fini della validità della delibera nel caso in cui il regolamento non prescriva particolari forme di notifica dell'avviso.

In caso contrario, la convocazione non effettuata secondo le modalità rituali stabilite nel regolamento invalida la relativa deliberazione.

Per quanto concerne la **partecipazione dei condomini all'assemblea**, prima dell'entrata in vigore della legge 220/2012 era possibile che un condomino delegasse l'amministratore di condominio, il quale dunque partecipava all'assemblea con diritto di voto in qualità di delegato. Dopo la riforma, che ha modificato l'art. 67 disp. att. c.c., all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione.

Allorquando uno dei condomini non abbia accettato il regolamento condominiale contrattuale, è nulla la delibera che applichi nei suoi confronti una clausola del regolamento, in quanto le clausole del regolamento non accettate dai condomini non sono ad essi opponibili.

ART. 67 DISP. ATT.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice. Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni,

il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

2.3 Uso privato delle parti comuni

La riforma del 2012 ha introdotto un importante principio in materia di godimento dei beni comuni da parte dei condomini, stabilendo all'**art. 1102 c.c. che ciascun condomino ha diritto di trarre dai beni comuni il maggiore e miglior godimento entro i limiti in cui non impedisca il medesimo godimento agli altri comproprietari**. In altri termini: **si ammette un uso privato delle parti comuni, ma non un uso esclusivo**.

Costituisce dunque una lesione del diritto all'uso di un bene comune sia una clausola del regolamento che vieti l'installazione ad esempio di antenne televisive sul tetto condominiale, sia la totale occupazione dello stesso da uno solo o un gruppo di condomini.

Viceversa, è legittima la delibera condominiale che vieti al singolo condomino di fare un uso esclusivo del bene, ad esempio aprendo un varco nella recinzione del cortile condominiale al fine di utilizzarlo come pertinenza alla propria unità immobiliare (S.C. ordinanza n. 3345/2018).

Un caso particolare riguarda l'installazione di **impianti fotovoltaici sul tetto condominiale**, disciplinato dall'art. 26 della legge n. 99 del 23 Luglio 2009, che deroga agli artt. 1120 e 1136 stabilendo, per gli interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, le maggioranze previste per le innovazioni dall'art. 1120 comma 2 c.c.

L'opera è dunque legittima ai sensi dell'art. 1120 c.c., tuttavia, ai fini di una verifica del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 1102 c.c., **è necessario che in sede assembleare il condomino presenti un progetto che consenta una concreta valutazione della sua estensione effettiva e dell'eventuale incidenza in negativo sul decoro architettonico**, diversamente la delibera che neghi tale intervento al condomino è da considerarsi legittima.

ART. 1120 C.C.

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

2.4 Il decoro architettonico

Pur non esistendo una definizione univoca di decoro architettonico *ex art. 1120 c.c.*, lo si inquadra comunemente nella prassi come aspetto estetico del fabbricato, composto dall'insieme delle sue linee e strutture ornamentali, anche se non di particolare pregio.

Secondo la giurisprudenza di legittimità: *“in tema di condominio degli edifici, il decoro architettonico – allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia – è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Pertanto, una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia, ma alterano quest'ulti-*

ma sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento – del tutto opinabile – del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole” (S.C. n.17398/2004) e ancora: *“per decoro architettonico deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia e una specifica identità; pertanto, nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., può essere attribuita al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate”* (S.C. n.851/2007).

Come è noto, **la legge affida al regolamento condominiale e all'assemblea il compito di vigilare sulla tutela del decoro architettonico, impedendo alterazioni alla struttura dell'edificio che ne modifichino in modo sensibile la qualità.** Da un punto di vista materiale ciò può comportare che l'assemblea abbia il potere di stabilire che tutti i condomini si dotino di infissi o tende da sole uguali, e in passato si ammetteva anche il divieto di installazione di antenne televisive, ora considerate beni necessari e dunque non più soggette a limitazioni.

Ancor più evidente è il caso in cui vengano realizzate opere di grandi dimensioni, come una scala esterna o la trasformazione di una parte del tetto condominiale a terrazza a uso esclusivo di uno solo dei condomini, opera da ritenersi illegittima anche ai sensi dell'art. 1102 c.c. (S.C. 14950/2008), con conseguente validità della delibera che, in applicazione della relativa clausola del regolamento condominiale, vieti la realizzazione dell'opera.

3. Profili processuali

Le delibere assembleari che diano applicazione a clausole del regolamento contrattuale sono nulle o annullabili a seconda che ricorrano i vizi previsti dall'art. 1137 c.c. o i casi di nullità specificati dalla giurisprudenza SSUU 4806/2005 per i quali si rinvia all'esame dei capitoli precedenti.

Quando il regolamento condominiale ha natura contrattuale, configurandosi come contratto plurilaterale, l'azione di nullità è esperibile nei confronti non del condominio, ma dei **condomini in situazione di liticon-sorzio necessario** (S.C. n.12850/2008), come ribadito anche da una recente pronuncia della Corte di Cassazione.