

Regolamento assembleare e contrattuale

Il Regolamento di Condominio

Il regolamento assembleare si definisce così il regolamento che è approvato nell'assemblea dei condòmini. Per votarlo o modificarlo occorre l'approvazione di chi detiene un numero di millesimi che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti all'assemblea (che devono essere almeno un terzo dei condòmini). Il regolamento assembleare è valido anche nei confronti della minoranza che non voleva votarlo, ma non può contenere articoli che siano in contraddizione con le norme del codice civile (comprese quelle a cui il regolamento contrattuale può fare eccezione). Il regolamento assembleare non va trascritto come allegato nei registri immobiliari e quindi non ha alcun valore come documento se c'è un contrasto di interessi con qualcuno estraneo al condominio.

Il regolamento contrattuale

Si tratta di un contratto vero e proprio tra i condòmini, un accordo talmente efficace che è possibile stabilire delle eccezioni perfino a molti articoli del codice civile che riguardano il condominio. Ma non a tutti: per esempio è impossibile rinunciare alla proprietà di una parte comune, o decidere a piacere quali sono le maggioranze per votare in assemblea. Chi compra un appartamento messo in vendita, magari vent'anni dopo la costruzione? Automaticamente, insieme all'acquisto, approva e fa suo il regolamento condominiale contrattuale, che deve essere allegato al rogito. Questo regolamento è talmente importante che dovrebbe essere allegato al rogito trascritto presso l'ufficio del Registro, dove chiunque (per esempio un creditore del condominio) avrebbe diritto di consultarlo. Non è però trascrivibile direttamente, perché non è elencato tra gli atti previsti come tali dall'articolo 2643 del Codice civile. Se non è trascritto in tal modo, vale solo tra le persone che lo hanno firmato, o tra chi è subentrato nella proprietà di un alloggio e ha dato il suo assenso al regolamento stesso.